

Rapport d'évaluation des besoins provinciaux en matière de logement en Nouvelle-Écosse

Principaux résultats

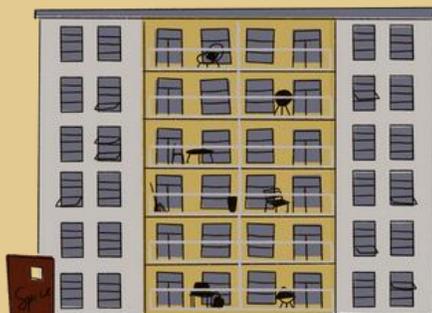


Table des matières

1	Introduction.....	1
2	Thèmes principaux.....	2
3	Mobilisation.....	4
3.1	Disponibilité et abordabilité.....	5
3.2	Répercussions sociales et économiques	7
3.3	Fourniture adaptée.....	9
3.4	Transports.....	10
3.5	Obstacles au développement.....	11
3.6	Perspective : Logement à but non lucratif.....	13
3.7	Perspective : Les municipalités	14
3.8	Perspective : Administration d'université et population étudiante.....	15
4	Influences sur le marché du logement	16
4.1	Influences démographiques	16
4.2	Influences du coût de la vie.....	18
5	Offre de logements.....	19
5.1	Logements du marché	19
5.2	Logements qui ne sont pas du marché.....	22
6	Pénurie de logements.....	25
6.1	Modèle économétrique	25
6.2	Modèle démographique	25
6.3	Pénurie prévue.....	25
7	Abordabilité	29
7.1	L'accession à la propriété	30
7.2	Marché de la location.....	31
7.3	Besoins impérieux en matière de logement et inabordabilité sévère.....	33
8	Conclusion.....	35

1 Introduction

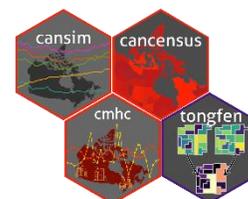
Grâce à ses résultats quantitatifs et qualitatifs, cette évaluation des besoins en matière de logement jette les bases de la stratégie du logement à long terme du gouvernement provincial, en s'attaquant à la crise actuelle de l'abordabilité des logements en Nouvelle-Écosse. Grâce à la collecte et à la compilation de données, ce rapport a pour objectif de diffuser des renseignements de qualité et de haut niveau à la province et à ses 49 municipalités.

Le présent rapport résume l'ensemble des travaux d'évaluation des besoins en matière de logement. Il parachève le rapport complet d'évaluation des besoins en matière de logement de la Nouvelle-Écosse, qui fournit plusieurs autres éléments d'information, d'analyse, de réflexion et de contexte général concernant le logement dans la province. Pour plus de détails, nous vous invitons à consulter le rapport d'évaluation dans son intégralité.

Le travail d'évaluation s'est poursuivi à travers trois produits distincts afin de comprendre les besoins actuels et anticipés des gens de la Nouvelle-Écosse en matière de logement :

- Mobilisation des gens qui habitent en Nouvelle-Écosse et des parties prenantes;
- Analyse de données descriptives simples et complexes;
- Projections de la demande de logements.

Nous tenons à remercier toutes les personnes et les organismes qui ont consacré du temps, de l'expérience et de l'expertise à ce projet. Votre franchise et votre ouverture d'esprit ont été, et restent, profondément appréciées.



2 Thèmes principaux

L'offre de logements est insuffisante sur l'ensemble de la gamme des logements.

Il existe un besoin important de logements qui n'est pas satisfait dans toute la province. À la fin de 2022, il y avait un écart entre la demande de logements et l'offre disponible d'environ 27 300 unités, comprenant à la fois des logements du marché et des logements qui ne sont pas du marché. Toutes les régions ont des listes d'attente pour les logements sociaux, ce qui prouve que ni les solutions de logements du marché ni celles de logements qui ne sont pas du marché ne répondent actuellement à la demande.

Le rythme actuel de construction ne permet pas de combler le déficit.

Bien que nous nous attendons à ce que la construction de nouveaux logements se poursuive au cours de la prochaine décennie, si le rythme actuel de construction se maintient, le nombre de nouvelles unités construites ne répondra pas aux besoins anticipés.

Selon les projections, pour suivre le rythme de la croissance démographique, la province aura besoin de 71 600 nouvelles unités d'ici 2027 (y compris la pénurie actuelle de 27 300) et de 104 800 d'ici 2032. En supposant que le développement futur de logements suive les tendances récentes, 6 080 unités pourraient être construites chaque année. Cela signifie que le déficit actuel de l'offre passera à 41 200 unités d'ici 2027 et à 44 000 d'ici 2032 - malgré la poursuite du développement au rythme actuel de la construction.

Nous avons besoin d'un équilibre entre les types et les tailles de logements pour aller de l'avant.

Pour s'aligner sur les modèles existants et la composition projetée des ménages, sur les 71 600 unités nécessaires pour répondre à la demande d'ici 2027, environ 21 550 (30 %) devraient être des logements avec studio ou une chambre à coucher, 28 930 (40 %), des logements avec deux chambres à coucher et 21 120 (29 %), des logements avec trois chambres à coucher ou plus (les pourcentages sont arrondis).

Il y a un manque d'options abordables.

Outre la pénurie générale de logements, de nombreuses communautés sont confrontées à un manque d'options abordables. En d'autres termes, il est plus coûteux d'être propriétaire d'un logement, la proportion de personnes raisonnablement en mesure de s'offrir un logement est plus faible, et la part du revenu médian nécessaire pour acheter un logement est, dans la plupart des cas, nettement plus élevée que ce que les ménages peuvent se permettre.

L'augmentation de la demande et le retard de l'offre ont rendu l'achat et la location d'un logement de plus en plus coûteux. Le prix de vente médian des maisons en Nouvelle-Écosse a augmenté de 63 % entre 2019 et 2022. Pour les logements locatifs, le taux d'inoccupation provincial a atteint son niveau le plus bas, soit 1 %, en 2022. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a indiqué que les loyers médians avaient augmenté de 24 % depuis 2019, soit près du double de l'augmentation enregistrée depuis 2016. En outre, le loyer d'un logement moyen loué à une nouvelle personne entre 2021 et 2022 a augmenté de 28 %.

La croissance rapide de la population aggrave la situation de logements.

La croissance rapide de la population de la Nouvelle-Écosse (2,9 % entre 2021 et 2022), la plus élevée de toutes les provinces canadiennes, contribue considérablement à la pénurie de logements. La plupart des centres de croissance se situent autour de la Municipalité régionale d'Halifax (MRH). Si cette croissance démographique offre des occasions intéressantes, elle crée également d'importants défis en matière de logement à court terme. Sur la base de la modélisation démographique, la MRH pourrait avoir besoin de construire environ 6 200 unités par an, ce qui est bien supérieur aux taux d'achèvement historiques.

La démographie évolue et les besoins en logements aussi.

Comme de nombreuses provinces canadiennes, la Nouvelle-Écosse connaît une augmentation du nombre de personnes âgées et de la part de la population qu'elles représentent. Pour les gens qui ne peuvent pas vieillir dans leur résidence actuelle, cela signifie un plus grand besoin de logements destinés aux personnes âgées, y compris des options de logement accessibles.

Les besoins des gens qui étudient au niveau de l'enseignement postsecondaire évoluent également. Les communautés dotées d'établissements d'enseignement postsecondaire constatent une augmentation du nombre de personnes aux études qui ne veulent pas vivre sur le campus. La Municipalité régionale du Cap-Breton, en particulier, a connu un afflux important de la population étudiante étrangère (une augmentation de 52 % des inscriptions de cette population à l'Université du Cap-Breton entre 2017-2018 et 2021-2022), ce qui a accru la pression sur les logements locatifs.

Dans la MRH, l'augmentation de la migration interprovinciale et internationale a entraîné une hausse du nombre de ménages ayant des enfants ou en âge d'en avoir. Cela signifie que nous devons veiller à équilibrer la taille des logements afin d'accueillir des personnes ou des couples sans enfants et des familles.

La pénurie de main-d'œuvre a une incidence sur la construction de logements.

Plusieurs métiers devraient être menacés d'ici 2030 en Nouvelle-Écosse, comme les équipes de charpenterie, de recouvrement de toiture et d'opération de grue, en raison des faibles niveaux prévus de main-d'œuvre qualifiée entrant sur le marché du travail au cours de la décennie. Le déficit de main-d'œuvre dans le secteur de la construction pose un problème considérable aux constructeurs pour mener à bien leurs projets.

Le manque d'options en matière de logement a également une incidence sur la main-d'œuvre.

Plusieurs secteurs, et en particulier celui des soins de santé, ont indiqué que la recherche de logements pour le personnel est de plus en plus complexe et empêche la main-d'œuvre qualifiée d'accepter un emploi dont elle a cruellement besoin pour faire face à l'augmentation de la charge de travail.

3 Mobilisation

L'élaboration d'une évaluation provinciale des besoins en matière de logement est une tâche complexe qui nécessite la participation de nombreuses personnes pour mettre au point un outil capable de répondre aux besoins de l'ensemble des 49 municipalités. Entre juin 2022 et janvier 2023, nous avons recueilli les expériences des personnes y habitant, du gouvernement, des établissements universitaires, des organismes sans but lucratif, du secteur privé, etc. Au total, nous avons organisé 99 séances de mobilisation et nous avons contacté plus de 20 000 ménages néo-écossais.

20 173

RÉPONSES AU SONDAGE PUBLIC

115

RÉPONSES AU SONDAGE AUPRÈS DES EMPLOYEURS

50

SÉANCES DE MOBILISATION MUNICIPALE

36

SÉANCES DE MOBILISATION DES PARTIES PRENANTES

PLUS DE 100 ORGANISMES REPRÉSENTÉS

6

SÉANCES DE MOBILISATION DES PERSONNES DIRECTEMENT CONCERNÉES

4

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT POSTSECONDAIRE

SÉANCES DE MOBILISATION

3

**SÉANCES DE MOBILISATION DESTINÉES AUX
CADRES ÉTUDIANTS DE L'ENSEIGNEMENT POSTSECONDAIRE**

Les résultats des séances de mobilisation et des sondages sont regroupés en cinq thèmes principaux, chacun étant décrit dans les sections suivantes.

3.1 Disponibilité et abordabilité

La disponibilité et l'accessibilité sont intrinsèquement liées, tout comme l'offre et la demande. La crise de logements touche des gens de toute la province et de tous les horizons, des logements temporaires aux options abordables, en passant par les logements pour la population étudiante et les logements du marché. Plus de 93 % des personnes sondées dans le cadre du sondage public ont estimé qu'elles ne pourraient pas trouver une solution de remplacement convenable si leur situation de logement changeait de manière inattendue. Le manque d'options abordables pour les individus et les familles, les personnes âgées, la population étudiante, les personnes en situation de handicap et les personnes travaillant de façon saisonnière crée un nombre croissant de défis complexes.

Trouver un logement abordable est le principal défi auquel sont confrontés les gens de la Nouvelle-Écosse en matière de logement.

Parmi les personnes ayant répondu au sondage, **54 %** ont déclaré consacrer plus de 30 % de leur revenu avant impôt à leur logement.

Le loyer ou l'hypothèque moyens par mois des personnes sondées : 1 388 \$.

Toujours parmi les personnes ayant répondu au sondage, **48 %** ont vu leur loyer ou leur prêt hypothécaire augmenter en 2021.
Augmentation moyenne : 159 \$/mois.

Les personnes ayant répondu au sondage ont déclaré à **93 %** qu'elles n'étaient pas sûres de pouvoir trouver une solution de remplacement appropriée dans un court délai.

Comment la disponibilité des logements vous touche-t-elle maintenant?

46 %

Je n'arrive pas à trouver un logement à louer dans ma gamme de prix.

36 %

Je ne trouve pas d'endroit où acheter dans ma gamme de prix.

15 %

Je peux me permettre une autre option, mais il n'y a pas de choix de logement convenable.

13 %

Je n'arrive pas à trouver un logement convenable à proximité de mon école ou de mon travail.

5 %

Je n'arrive pas à trouver un logement adapté qui réponde à mes besoins en matière d'accessibilité.

4 %

J'ai été « évincé pour rénovations » et j'ai du mal à trouver un nouvel endroit.

Achat ou location d'un logement

En raison de la lenteur de la croissance du parc immobilier par rapport à l'augmentation de la demande, le coût de la location ou de l'achat d'un logement est devenu hors de portée pour de nombreuses personnes de la Nouvelle-Écosse. Nous avons entendu dire qu'une importante partie de la population essaie de quitter le marché locatif pour devenir propriétaire d'un logement, mais la valeur élevée des propriétés, suivie par des hausses rapides et notables des taux d'intérêt, a rendu cela prohibitif.

Locations à court terme

Dans les années qui ont précédé la pandémie, la Nouvelle-Écosse a enregistré les recettes touristiques les plus élevées de son histoire. C'est ainsi que les locations à long terme ont été remplacées par des locations à court terme et des résidences de vacances. Nous avons entendu des points de vue divergents dans toute la province sur ce sujet. Les locations à court terme ne sont considérées comme un problème sérieux que dans la mesure où elles limitent l'offre de location à long terme dans les régions où le tourisme est le principal moteur économique.

Logement accessible

Les personnes en situation de handicap physique ayant répondu au sondage public nous ont indiqué que plus de 37 % d'entre elles occupaient un logement qui ne répondait pas à leurs besoins en matière d'accessibilité, et qu'un plus grand nombre encore trouvaient les environs de leur domicile inaccessibles. Il s'agit également d'un problème important pour les personnes souffrant de troubles du développement (25 %) et de troubles mentaux (22 %).

Sans-abrisme urbain et rural

Le nombre de sans-abri dans la MRH est en augmentation. De nombreuses zones rurales ne peuvent pas évaluer avec précision les taux de sans-abrisme, principalement en raison de l'incapacité d'entreprendre des comptages par l'intermédiaire des prestataires de services et du fait que le sans-abrisme « semble différent » ou est moins visible dans les zones rurales.

Quels sont les trois principaux obstacles* à la recherche d'un logement abordable pour votre ménage?

- 58 % Trouver un logement à un prix abordable.
- 25 % Trouver un logement en bon état et ne nécessitant pas de réparations.
- 20 % Trouver un logement qui accepte mes animaux de compagnie.
- 19 % Je n'ai pas de difficulté à trouver un logement abordable.
- 16 % Je vis déjà dans un logement abordable.
- 14 % Trouver un logement proche de mon lieu de travail.
- 12 % Trouver un logement proche des services essentiels.
- 11 % Trouver un logement adapté à ma situation familiale.
- 8 % Trouver un logement proche des transports en commun.
- 6 % Trouver un logement proche de mon établissement d'enseignement ou de celui de ma famille.
- 5 % L'absence d'antécédents en matière de crédit personnel.
- 5 % Trouver un logement qui réponde à mes besoins en matière d'accessibilité.
- 3 % Les défis de la sélection des locataires.
- 2 % En proie à la discrimination.
- 1,5 % Trouver un logement proche d'un service de garderies.
- 0,3 % Trouver un logement qui accepte mes animaux d'assistance.

** Les personnes ayant répondu ont pu sélectionner toutes les options qui s'appliquaient à elles, ce qui fait que les pourcentages totaux dépassent 100.*

3.2 Répercussions sociales et économiques

Nous avons entendu à maintes reprises que le manque actuel de logements permet et exacerbe les inégalités systémiques, les pressions et les formes de discrimination, et que les communautés vulnérables et marginalisées sont les plus touchées. En outre, nous avons entendu des récits de personnes et de familles vivant dans des conditions indignes, dangereuses ou insalubres.

Un exemple est revenu à plusieurs reprises : les gens de la Nouvelle-Écosse ont l'impression d'être obligés de choisir entre payer leur loyer et chauffer leur maison, remplir leur réservoir d'essence, payer leurs médicaments ou mettre de la nourriture sur la table.

En outre, les personnes ayant répondu ont indiqué que le manque de logements abordables a une incidence sur l'attraction de nouveaux membres du personnel, la rétention des membres du personnel en poste et le maintien de niveaux de personnel adéquats. Faire venir les gens dans leur communauté pour travailler et étudier est un défi croissant qui a une incidence sur les entreprises, les services de santé et les universités.

Investissement dans des initiatives et des programmes dirigés par la communauté afro-néo-écossaise

Nous avons entendu des frustrations précises concernant le manque d'accès à des logements sécuritaires et abordables au sein des communautés et des quartiers historiquement afro-néo-écossais. Les membres de la communauté afro-néo-écossaise nous ont directement fait part de leur souhait de voir des programmes et des politiques gouvernementales spécifiques contribuer à remédier aux inégalités systémiques au sein de leurs communautés.

Expérience de la discrimination

Les personnes directement concernées nous ont dit que la procédure de dépôt d'une plainte auprès de la Commission des droits de la personne peut être onéreuse. Elles ont fait remarquer que l'examen d'un dossier peut prendre des années et que les interventions peuvent être limitées.

Aperçu du sondage public

Quelle discrimination avez-vous rencontrée dans votre recherche de logement?

- 45 %** Avoir des animaux de compagnie.
- 29 %** L'âge.
- 22 %** Avoir des enfants.
- 16 %** Je préfère ne pas le dire.
- 13 %** Le sexe ou l'identité de genre.
- 12 %** La race ou l'ethnicité.
- 10 %** L'orientation sexuelle.

** Les personnes ayant répondu ont pu sélectionner toutes les options qui s'appliquaient à elles, ce qui fait que les pourcentages totaux dépassent 100.*

Davantage de soutien aux Autochtones vivant hors des réserves et aux organismes qui les soutiennent

La prise en compte de l'ensemble des besoins en logement du peuple autochtone de la Nouvelle-Écosse est un thème commun aux parties prenantes autochtones et la reconnaissance du fait que la communauté ne peut pas être considérée avec une approche globale de type « universelle ». L'élaboration de nouveaux programmes doit se faire avec la contribution d'un large éventail de têtes dirigeantes autochtones. Parmi les types de logements déterminés jugés insuffisants, citons les logements pour les familles et les personnes âgées, les logements d'urgence pour les hommes, ainsi que pour les filles et les jeunes femmes qui sont généralement victimes de la traite des êtres humains et de la violence (Femmes et filles autochtones disparues ou assassinées).

Répercussions sur les jeunes et les jeunes à risque

Les personnes travaillant directement avec les jeunes à risque ont décrit la situation actuelle comme « les pires circonstances depuis des décennies pour essayer de loger des jeunes ». Le personnel en travail social s'efforce de trouver des logements convenables ou des abris temporaires pour les jeunes à risque.

Confusion et stigmatisation des subventions

Nous avons entendu parler de confusion quant aux conditions d'admissibilité aux aides pour les locataires et les propriétaires, en particulier pour les personnes qui reçoivent d'autres formes d'aide. La peur du jugement et la stigmatisation des subventions ont été couramment citées par de nombreuses personnes issues de populations vulnérables comme un obstacle les empêchant d'essayer d'accéder aux services d'aide.

Incidence sur l'attraction de nouveaux membres du personnel et le maintien de niveaux de personnel adéquats

« Nous sommes dans une situation désastreuse. Si nous ne parvenons pas à attirer des membres du personnel, nous ne pourrons pas maintenir l'activité. Nous avons beaucoup de difficultés en matière de dotation en personnel – les logements (...) sont très chers et dans de très mauvaises conditions par rapport à ce que ces personnes peuvent se permettre. J'ai besoin d'aide de toute urgence. »

- Propriétaire d'entreprise

« Nous avons besoin d'un référentiel d'outils pour aider les employeurs à comprendre comment recruter et installer de nouveaux membres du personnel. Nous devons connaître les outils disponibles pour aider les membres du personnel à trouver un logement. »

- Personne qui recrute dans le domaine de la santé

« Nous prévoyons construire des logements abordables et fournir un logement dans le cadre de notre contrat de travail. Les taux d'intérêt élevés et les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement ont malheureusement poussé ce projet plus loin. »

- Propriétaire d'entreprise

Problèmes de logement observés par les employeurs :*

89 %

Pénurie de logements locatifs abordables.

79 %

Pénurie de logements dans l'ensemble.

38 %

Logements disponibles loin de l'emplacement de l'entreprise.

27 %

Logements disponibles en mauvais état ou dans un état dangereux.

* Les personnes ayant répondu ont pu sélectionner toutes les options qui s'appliquaient à elles, ce qui fait que les pourcentages totaux dépassent 100.

3.3 Fourniture adaptée

Au cours de nombreuses séances, nous avons entendu que les personnes ayant des besoins complexes, comme les sans-abris, les toxicomanes, les victimes de violence domestique, les personnes souffrant de problèmes mentaux ou de handicaps physiques, sont confrontées à une pénurie de refuges et de logements de transition en Nouvelle-Écosse. Les organismes sans but lucratif qui fournissent des services d'aide nous ont dit directement que ces services sont essentiels pour maintenir les personnes dans leur logement.

Des personnes âgées, des responsables de la municipalité et des prestataires de services nous ont également indiqué que les personnes âgées sont confrontées à une pénurie de logements adaptés et disponibles, car une grande partie du parc immobilier n'est pas physiquement adaptée aux personnes âgées et il n'y a pas d'installations spécialement conçues pour les personnes âgées. Les difficultés financières, comme l'incapacité de payer l'entretien ou de ne pas faire partie de la concurrence à cause du prix, réduisent davantage l'offre de logements pour les personnes âgées, ce qui oblige bon nombre d'entre elles à quitter leur collectivité pour trouver un logement adéquat.

Les membres du personnel de la municipalité et les personnes habitant dans des logements sociaux qui ont participé aux séances de mobilisation ont fait part de leurs frustrations quant à l'administration des logements sociaux. Les locataires qui ont participé ont fait part de leur sentiment de faire face à de mauvaises conditions de vie et à un manque de diversité et d'intégration des logements sociaux au sein des communautés.

Aperçu du sondage public

« Les familles sont victimes de discrimination, en particulier celles qui ont des enfants en bas âge. Les gens ne peuvent pas accéder à des logements qui répondent aux besoins de leur famille. »

- Partie prenante

13 %

N'ont pas assez de chambres à coucher pour le nombre de personnes dans leur ménage.

11 %

Occupent un logement qui ne répond pas aux besoins de leur ménage en matière d'accessibilité.

26 %

Ont déclaré que leur maison avait besoin de réparations majeures.

Comment évaluez-vous votre situation en matière de logement?

29 % Très stable.

35 % Assez stable.

14 % Neutre (ni stable ni instable).

14 % Quelque peu instable.

8 % Très instable.

3.4 Transports

Les personnes ayant participé à la mobilisation, tant dans les centres urbains que dans les zones rurales, ont compris que le manque de transports en commun dans de nombreuses communautés est un problème important lié au logement abordable. Nous avons appris que ce problème touche de manière disproportionnée les personnes en situation de handicap physique, qui ont souvent un accès plus limité aux services et une charge financière plus importante liée à la possession d'un véhicule et au paiement de l'essence. Les gestionnaires de l'enseignement postsecondaire et leur population étudiante ont indiqué que l'accès aux transports est une considération cruciale, et souvent une nécessité, pour la population étudiante à la recherche d'un logement abordable.

Les personnes de l'ensemble de la province ayant répondu sont d'avis qu'un système de transport en commun bien desservi est essentiel pour permettre l'accès à des logements abordables et à des emplois plus éloignés, en particulier dans les régions où les logements situés à proximité des campus sont de plus en plus coûteux. Le manque d'accès à des transports en commun abordables et efficaces est également considéré comme un obstacle majeur au développement dans certaines régions, ce qui nécessite une collaboration entre les municipalités.

Aperçu du sondage public

« Nous ne pouvons pas vraiment parler de logements abordables sans prendre en compte les transports en commun. »

- Gestionnaire d'université

Pouvez-vous accéder aux transports en commun à proximité de votre logement actuel?

67 % Oui.

33 % Non.

Est-il facile d'accéder aux commodités nécessaires depuis votre logement actuel?

27 % Très facile.

38 % Facile.

23 % Ni facile ni difficile.

10 % Difficile.

2 % Très difficile.

3.5 Obstacles au développement

Les parties prenantes ont défini de nombreux obstacles au développement, notamment l'augmentation des coûts du carburant et des matériaux, qui peut entraîner le ralentissement ou l'annulation pure et simple des projets. Nous avons entendu dire que cela avait également une incidence sur les conditions de logement et les loyers. Les responsables de la municipalité ont indiqué que les problèmes de développement sont exacerbés par la pénurie de main-d'œuvre, qui fait qu'il est difficile de trouver des personnes qui ont des qualifications pour travailler sur les projets de construction. Nous avons entendu dire que les municipalités estiment que les développeurs s'intéressent principalement à la MRH et aux communautés voisines, et qu'il est donc difficile d'encourager la construction de logements abordables dans d'autres régions.

Le personnel de la municipalité, les développeurs et les gens représentant des organismes de logement à but non lucratif nous ont dit qu'ils avaient l'impression que l'insuffisance de logements qui ne sont pas du marché avait une incidence directe sur les prix du marché. Les faits montrent que cela est vrai pour toutes les formes de logement, qu'il s'agisse du parc de logements qui ne sont pas du marché ou du parc de logements du marché. L'augmentation de tous les types de logements est la stratégie la plus importante pour rendre le logement abordable à long terme. Ces mêmes répondants ont indiqué que les prestataires de logements à but non lucratif ont besoin d'investissements pour répondre à la demande et qu'il y a actuellement un manque de soutien pour les organismes de logement à but non lucratif et coopératifs.

De nombreuses municipalités nous ont dit qu'elles luttent contre des infrastructures vieillissantes et souvent insuffisantes pour le développement, ainsi que contre un manque général d'expertise et de capacité en matière de logement dans la plupart des administrations municipales. Les lacunes et les exclusions dans les programmes de supplément au loyer, les qualifications restrictives pour les subventions, les calculs utilisés par la SCHL pour le loyer moyen du marché ont également été définis par les personnes sondées comme des problèmes. Bien que des programmes de logements abordables soient offerts aux développeurs intéressés dans toute la province, les municipalités rurales et les petites municipalités ont indiqué qu'il leur était difficile de répondre aux critères de certains programmes en raison de l'ampleur du développement nécessaire et du manque de données disponibles. En outre, certaines municipalités estiment que la loi sur la location à usage d'habitation (*Residential Tenancies Act*) n'est pas suffisamment appliquée, ce qui pose de nombreux problèmes aux locataires et aux propriétaires.

« Les incitations ne sont pas suffisantes pour que les développeurs créent des logements abordables ici. Si cela avait un sens sur le plan financier, elles le feraient. »
- Partie prenante

Avantages sociaux des logements qui ne sont pas du marché

Lors de nos premières séances de mobilisation vocale avec des locataires de logements sociaux, nous avons entendu parler du soulagement que leur procurait la réception de leur logement. De nombreuses personnes sondées se sont retrouvées dans des situations difficiles : une blessure débilite, une grossesse inattendue, la perte d'une personne chère et la perte d'une carrière, pour n'en citer que quelques-unes. L'accès à un logement qui n'est pas du marché a changé la vie des familles et a permis à celles-ci de rester unies, et aux personnes âgées d'accéder à un logement sécuritaire et adapté et à la tranquillité d'esprit qui découle de la stabilité. Toutes les histoires ne sont pas positives, mais de nombreux individus résidant en logement social avec lesquels nous sommes entretenus étaient au moins satisfaits de leur logement et estimaient que leur vie s'était améliorée depuis qu'ils y avaient emménagé.

Pénurie de main-d'œuvre qualifiée

La pénurie de main-d'œuvre qualifiée et artisanale est une frustration très souvent exprimée. La plupart des personnes ont indiqué que les entrepreneurs avaient des listes d'attente de deux à trois ans pour les rénovations, les nouvelles constructions ou les réparations majeures. Les communautés extérieures à la MRH étaient frustrées par le fait que de nombreux entrepreneurs quittaient leur communauté pour « aller travailler en ville où les salaires sont plus élevés ».

Les coûts ont une incidence sur les conditions des logements

Selon les personnes sondées et qui sont propriétaires de leur maison, 74 % de celles qui ont eu besoin de réparations à leur maison ont cité le manque de fonds comme principal obstacle. Pour les locataires, 65 % ont déclaré que le principal obstacle aux réparations était l'inaction de leur propriétaire.

Le souhait de disposer de logements qui ne sont pas du marché était notable dans le sondage public - **12 %** des personnes sondées (soit près de 2 000 personnes) ont déclaré que les logements sociaux appartenant au gouvernement figuraient parmi les trois options de logement qu'elles préféraient. Un autre **13 %** a cité le logement communautaire ou à but non lucratif.

3.6 Perspective : Logement à but non lucratif

Défis liés aux programmes de logement

Les organismes de logement qui dépendent des financements publics ont fait part de leur inquiétude quant au fait que les possibilités de financement prennent trop de temps et nécessitent trop d'expertise. Par ailleurs, nous avons le sentiment que de nombreux programmes sont axés sur l'acquisition et l'exploitation de biens immobiliers par des organismes sans but lucratif, mais qu'il n'y a tout simplement pas de biens accessibles, et que les organismes ne disposent pas non plus du financement approprié pour exploiter de nouveaux biens du point de vue de la dotation en personnel. Les organismes étaient également frustrés par le fait que les projets nécessitaient trop de flux de financement différents avec trop de critères, de définitions et d'ensembles de données différents.

Financement fédéral

Deux questions centrales ont été soulevées au sujet du financement fédéral en ce qui concerne la dynamique provinciale et municipale. Premièrement, en raison du manque de capacité des organismes sans but lucratif dans la province, le financement de la SCHL est souvent accordé à des organismes situés dans d'autres régions du pays, qui bénéficient d'un soutien provincial et municipal plus solide. Deuxièmement, les parties prenantes du secteur à but non lucratif ont indiqué que de nombreux programmes de la SCHL nécessitent l'appui des municipalités, ce qu'elles trouvent très difficile à obtenir en Nouvelle-Écosse. Parmi les autres préoccupations communes concernant les structures de financement, citons la nature intermittente et à court terme de certaines sources de financement, qui donne un sentiment de précarité et bloque souvent les projets, les laissant traîner pendant des années sans qu'ils soient achevés.

Relativement peu d'organismes de logement à but non lucratif et coopératifs

Il convient de noter que la majorité des régions de la Nouvelle-Écosse semblent manquer de logements à but non lucratif. Dans la plupart des régions en dehors de la MRH, lorsque nous avons posé des questions sur les organismes sans but lucratif existants, le personnel municipal et les conseillères et conseillers municipaux ont répondu qu'il n'existait rien de tel, ou que les organismes étaient très petits ou émergents, et principalement dirigés par des bénévoles.

Manque de confiance entre le gouvernement et les organismes sans but lucratif et les groupes communautaires

De nombreux organismes sans but lucratif de Nouvelle-Écosse ont exprimé un sentiment de méfiance à l'égard de leurs relations avec le gouvernement provincial. Nombreux sont ceux qui ont exprimé leur déception quant à la manière dont le gouvernement a traité la question du logement dans la province au cours des dernières années. Ces sentiments ont été exacerbés par les pressions exercées par la pandémie et la récente croissance démographique, mais on nous a rappelé que ces problèmes durent depuis des décennies.

3.7 Perspective : Les municipalités

Infrastructures vieillissantes

Les points de vue sur les infrastructures varient considérablement d'une municipalité à l'autre. De façon générale, il a été demandé aux gouvernements provincial et fédéral d'augmenter le financement des infrastructures (principalement les services d'aqueduc et d'égout et, dans une moindre mesure, les routes). Le plus souvent, il s'agissait de situations dans lesquelles une municipalité connaissait une croissance démographique ou était intéressée par des développeurs et où l'état vieillissant de ses infrastructures, ou l'absence d'infrastructures, limitait le potentiel de développement. Pour les projets de développement potentiels, la création de nouvelles infrastructures ou la modernisation d'anciennes infrastructures est considérée comme un obstacle financier majeur ou un facteur de dissuasion pour les développeurs.

Responsabilité en matière de logement

De nombreux membres du personnel municipal et des conseillères et des conseillers municipaux ont exprimé le sentiment que les municipalités n'ont pas les ressources ou les connaissances nécessaires pour s'attaquer elles-mêmes à la question du logement. En outre, les personnes ayant participé ont fait part d'une compréhension variable de ce que les municipalités peuvent et ne peuvent pas faire dans le contexte du logement. Certaines municipalités ont fait remarquer qu'elles avaient l'impression que la responsabilité de la construction de nouveaux logements leur était transférée et des déclarations ont été faites sur le fait que le logement était une responsabilité provinciale. Malgré l'augmentation des investissements provinciaux au cours des deux dernières années, certains membres du personnel municipal ont déclaré avoir l'impression que le gouvernement provincial ne s'engageait pas véritablement dans le domaine du logement et qu'il en résultait des problèmes systémiques liés au fait que la responsabilité du logement leur était transférée.

Les municipalités ont l'impression d'être le « visage » du gouvernement, en particulier lorsqu'il s'agit de logements sociaux, quelle que soit la région

Dans la plupart des cas, les municipalités ont exprimé un sentiment de frustration, car, bien que le logement soit une responsabilité provinciale, elles ont l'impression que c'est souvent le gouvernement municipal qui agit comme le « visage » ou la « ligne de front » des problèmes, supportant le plus gros de la colère, de la souffrance et de la frustration du public. Les personnes ayant participé ont également partagé le sentiment que si les municipalités devaient jouer un rôle plus important dans le domaine du logement, cette responsabilité devrait s'accompagner d'une augmentation proportionnelle des ressources financières.

Certains membres du personnel municipal et conseillères et conseillers municipaux nous ont également fait part de leur manque de compréhension des programmes provinciaux et des diverses conditions d'admissibilité à ces programmes, ce qui leur donne l'impression de ne pas avoir les outils pour fournir des renseignements et des ressources aux gens qui y résident.

3.8 Perspective : Administration d'université et population étudiante

« Nous sommes entre le marteau et l'enclume lorsqu'il s'agit d'aider les gens qui étudient à trouver un logement. J'ai l'impression d'être hypocrite quand je leur parle des questions de sécurité entourant la recherche d'un endroit où vivre, mais si les personnes respectent toutes les règles, elles ne trouveront pas d'endroit où vivre. »

- Gestionnaire d'université

Le logement influe sur l'inscription

Les établissements visaient une augmentation des inscriptions, alors qu'à l'heure actuelle, elles sont confrontées à de nombreux cas de personnes aux études qui manquent des cours, ou qui abandonnent complètement, en raison de complications liées au logement.

Évolution de la demande de logements sur le campus

Les établissements d'enseignement postsecondaire ont également constaté la nécessité d'adapter le parc de logements actuels sur les campus afin de répondre aux besoins et aux valeurs actuels de leur population étudiante. Les prestataires de logements universitaires ont constaté une évolution de la demande pour certains types de logements, comme les logements individuels ou les unités de style appartements. La grande majorité de la population étudiante ne veut plus partager une chambre dans un dortoir, surtout depuis la COVID, et les établissements d'enseignement postsecondaire tentent d'adapter leur parc de logements existants pour répondre aux besoins de leur population étudiante et intégrer des valeurs, comme la durabilité, dans la conception de leurs nouveaux logements.

Conditions de vie précaires

Les administrations et la population étudiante ont fait part de leurs inquiétudes quant au traitement et à la connaissance des droits des gens qui étudient en matière de logement. Nous avons entendu une préoccupation selon laquelle certains propriétaires pourraient profiter de la population étudiante, soit en raison d'un manque de rigueur en ce qui concerne les droits des locataires dans la province, soit en raison d'un manque de sensibilisation à ces droits au sein de la population étudiante.

Population étudiante étrangère

Pour la population étudiante étrangère, les problèmes liés aux propriétaires semblent d'autant plus complexes, surtout si l'on considère que bon nombre de personnes de la communauté étudiante n'ont pas de famille ou de relations solides ici pour les soutenir; les cas de racisme et de discrimination à l'encontre des personnes immigrantes de la part des propriétaires ont également été une expérience commune pour les personnes faisant partie de la population étudiante étrangère qui ont participé aux séances de mobilisation.

Aperçu du sondage public

36 %

de la population étudiante interrogée a vécu de la discrimination liée au logement.

24 %

de la population étudiante n'a pas accès aux transports en commun.

Environ 9 %

De la population étudiante est identifiée comme « sans logement ».

62 %

des logements pour la population étudiante nécessitaient des réparations.

95 %

de la population étudiante estime qu'elle ne pourrait pas trouver une solution de logement convenable à brève échéance.

48 %

de la population étudiante est privée de nourriture pour payer son logement.

4 Influences sur le marché du logement

La Nouvelle-Écosse a connu une croissance démographique importante au cours des cinq à sept dernières années, ce qui s'est traduit par une augmentation de la demande de logements. L'offre existante a donc été mise à rude épreuve et les prix ont atteint des niveaux plus élevés que prévu.

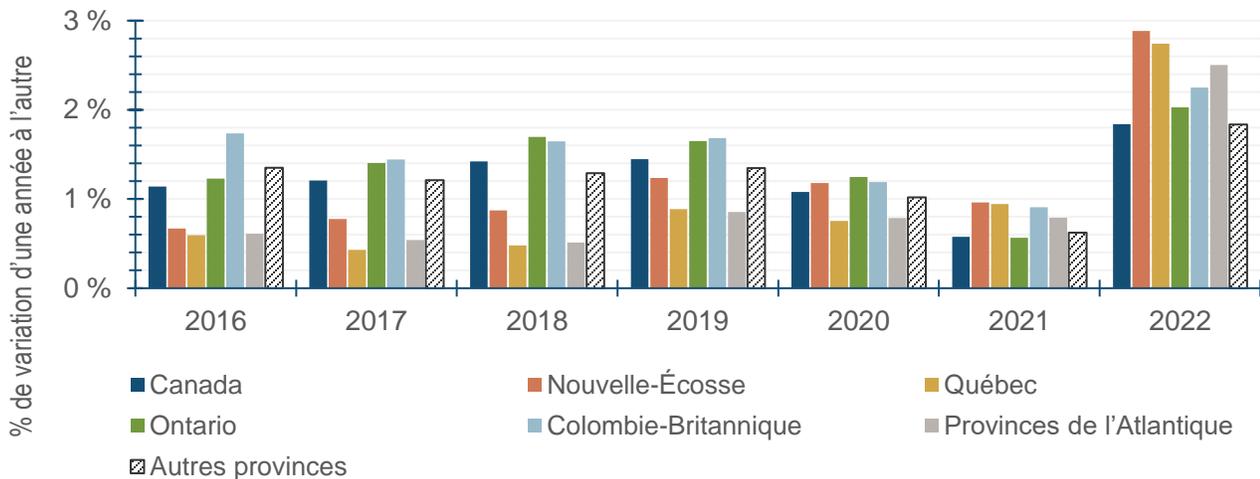
L'évaluation provinciale des besoins en logement détaille les différents facteurs de l'offre et de la demande qui touchent les marchés du logement. Dans ce document, nous mettons l'accent sur deux facteurs de haut niveau bien connus des gens de la Nouvelle-Écosse, car ils en entendent parler ou en subissent les conséquences régulièrement : l'évolution démographique rapide et l'augmentation du coût de la vie. Les facteurs examinés dans le rapport complet sont les suivants :

Facteurs de la demande	Facteurs de l'offre
Emploi et revenus	Inflation
Modes de déplacement	Taux d'intérêt
Migration et évolution globale de la population	Coût, rythme et investissement dans la construction
Modèles de formation des ménages	Capacité de main-d'œuvre

4.1 Influences démographiques

Le taux de croissance démographique moyen de la Nouvelle-Écosse entre 2016 et 2021 est de 1,1 %, aucune année ne dépassant 2,5 %. Entre 2021 et 2022, la population a augmenté de 2,9 %, en grande partie grâce aux personnes provenant d'autres provinces ou pays.

Figure 4.1 - Variation annuelle en pourcentage de la population par province



Source : Statistique Canada

Par rapport aux autres provinces, le pourcentage d'augmentation de la population de la Nouvelle-Écosse se distingue. Figure 4.1 montre cette augmentation comparative de la population par zone géographique. Depuis 2016, la Nouvelle-Écosse a connu des augmentations de population plus importantes que les augmentations cumulées des autres provinces atlantiques. Depuis 2020, les statistiques montrent des augmentations qui rivalisent avec les autres grands centres d'immigration du Canada, voire les dépassent.

Les projections démographiques provinciales de base du ministère des Finances et du Conseil du Trésor de la Nouvelle-Écosse (FCT) prévoient que la Nouvelle-Écosse pourrait connaître une croissance de 14 % entre 2022 et 2032, en plus des 3 % de 2021 à 2022. La croissance pourrait être la plus forte au début de la prochaine décennie, avant de s'atténuer progressivement.

Depuis 2015-2016, la Nouvelle-Écosse a enregistré une augmentation significative des personnes provenant de l'extérieur de la province âgées de 15 à 44 ans, à tel point que leurs cohortes respectives (15 à 24 ans et 25 à 44 ans) représentent bien plus de 50 % du total des nouvelles personnes. Il est important de noter la croissance de ces cohortes d'âges, qui sont les plus susceptibles d'avoir des enfants aujourd'hui ou à l'avenir. Il est impératif de construire de nouveaux logements capables de répondre aux besoins des familles actuelles et futures de la Nouvelle-Écosse.

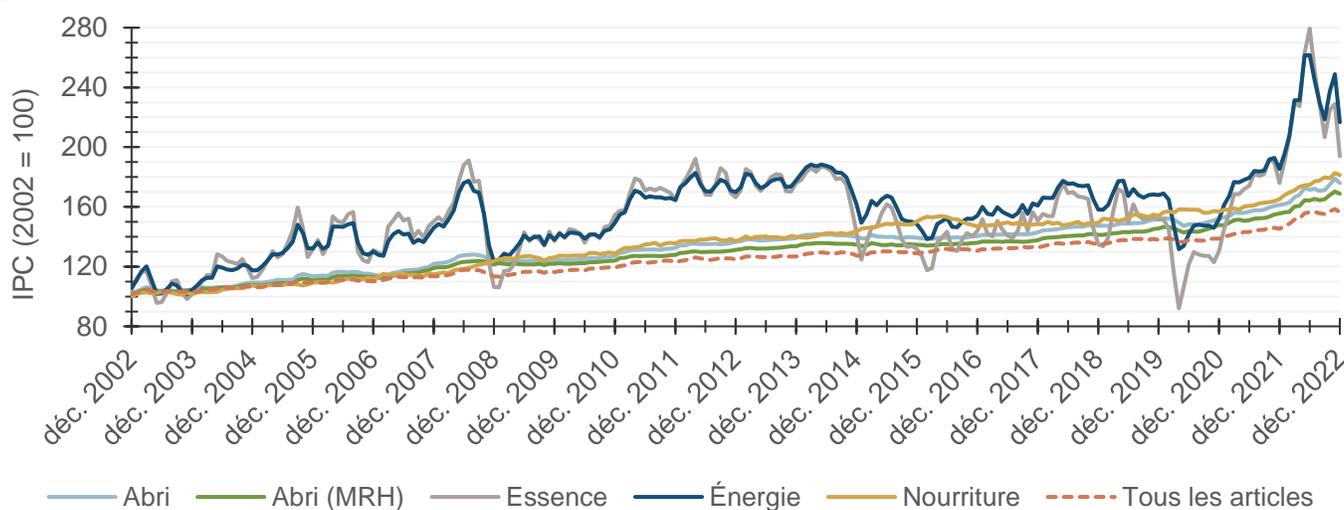
Selon le Recensement de 2021, 28 % des gens de la Nouvelle-Écosse font la navette entre leur domicile et un autre comté. Dans des régions comme la MRH, plusieurs communautés situées dans un rayon de 30 à 60 minutes peuvent accueillir les personnes faisant la navette qui cherchent à se loger ailleurs pour diverses raisons, notamment le prix. L'arrivée de nouvelles personnes à la recherche d'un logement en dehors de la MRH entraîne une augmentation de la demande dans ces zones, ce qui fait grimper les coûts du logement.

4.2 Influences du coût de la vie

Selon Statistique Canada, 37 % des ménages néo-écossais ont bénéficié d'une forme ou d'une autre de prestation de récupération et 35 % - soit 148 450 - des ménages ont reçu au moins un paiement au titre de la Prestation canadienne d'urgence (PCU) au cours de la période de disponibilité de cette prestation. Cela représente une part considérable de la population disposant d'un afflux de liquidités qui pourrait être utilisé pour améliorer temporairement le caractère abordable du loyer ou du prêt hypothécaire. Les avantages de la PCU sont appliqués de manière générale - il existe de nombreuses situations dans lesquelles la PCU ne pourrait pas se substituer de manière adéquate aux revenus perdus. En outre, les paiements ont été effectués sur une courte période et ne constituent plus une source d'aide alors que les gens de la Nouvelle-Écosse continuent de faire face à des difficultés économiques.

Par exemple, entre décembre 2021 et décembre 2022, l'indice des prix à la consommation (IPC) a augmenté de 7,6 % en Nouvelle-Écosse. Le salaire horaire moyen de toutes les industries au Canada a augmenté de 5,3 %, ce qui signifie que chaque dollar gagné en 2022 a un pouvoir d'achat inférieur de 2,3 % à celui de 2021. L'écart entre les salaires et les prix des produits de base se creuse considérablement au fil des ans.

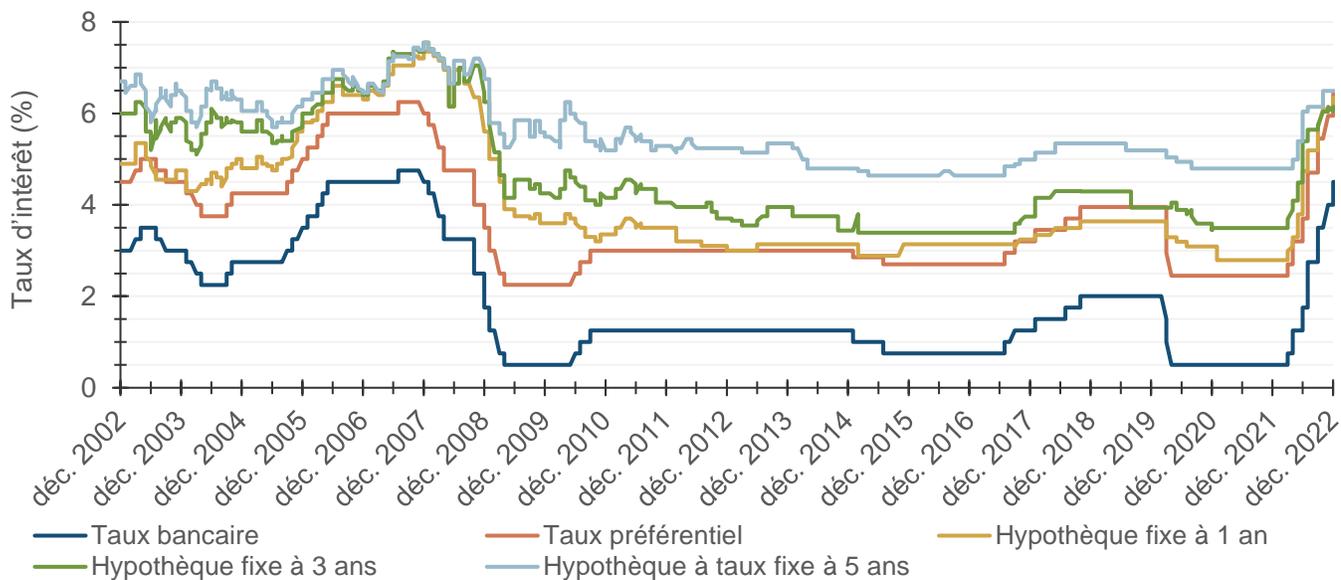
Figure 4.2 - Indice des prix à la consommation (IPC) historique par article, mensuel, Nouvelle-Écosse



Source : Statistique Canada

La Banque du Canada a augmenté les taux d'intérêt pour décourager les emprunts et les dépenses en réponse à la hausse de l'inflation. Lorsqu'un développeur est tenu de rembourser l'intérêt total sur un prêt pour une période de construction de deux à trois ans, une augmentation de $\pm 6\%$ des dépenses garanties ralentira le taux auquel les développeurs choisissent de s'attaquer à de grands projets de logement. Les développeurs ne sont pas les seuls à ressentir les répercussions de la hausse des taux d'intérêt. Les ménages qui cherchent à acheter sont confrontés à des coûts d'endettement plus élevés et ceux qui ont des taux hypothécaires variables contribuent moins à leur capital immobilier, ce qui se traduit par des paiements de dettes accumulées au bout du compte.

Figure 4.3 - Taux d'intérêt historiques, hebdomadaires, Canada

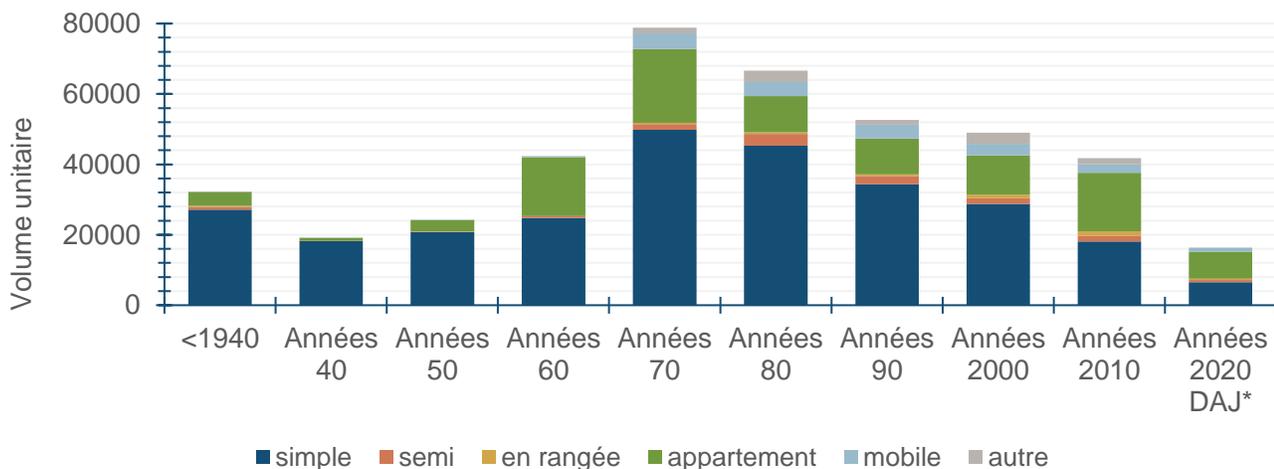


5 Offre de logements

5.1 Logements du marché

Lors du Recensement de 2021, la Nouvelle-Écosse comptait 476 007 logements privés, dont 428 228 étaient occupés par des personnes habituelles de la Nouvelle-Écosse (celles qui y vivent en permanence).

Figure 5.1 - Estimation du nombre de logements construits par type et par décennie, Nouvelle-Écosse



Comme le montre la Figure 5.1, les années 2010 (2010 à 2019) ont été la première décennie depuis les années 1960 où la construction de logements rivalisait ou dépassait la construction de maisons unifamiliales en Nouvelle-Écosse. Cela confirme la tendance observée à l'augmentation de la population et à la densification, les immeubles de logements abritant plus de personnes sur une

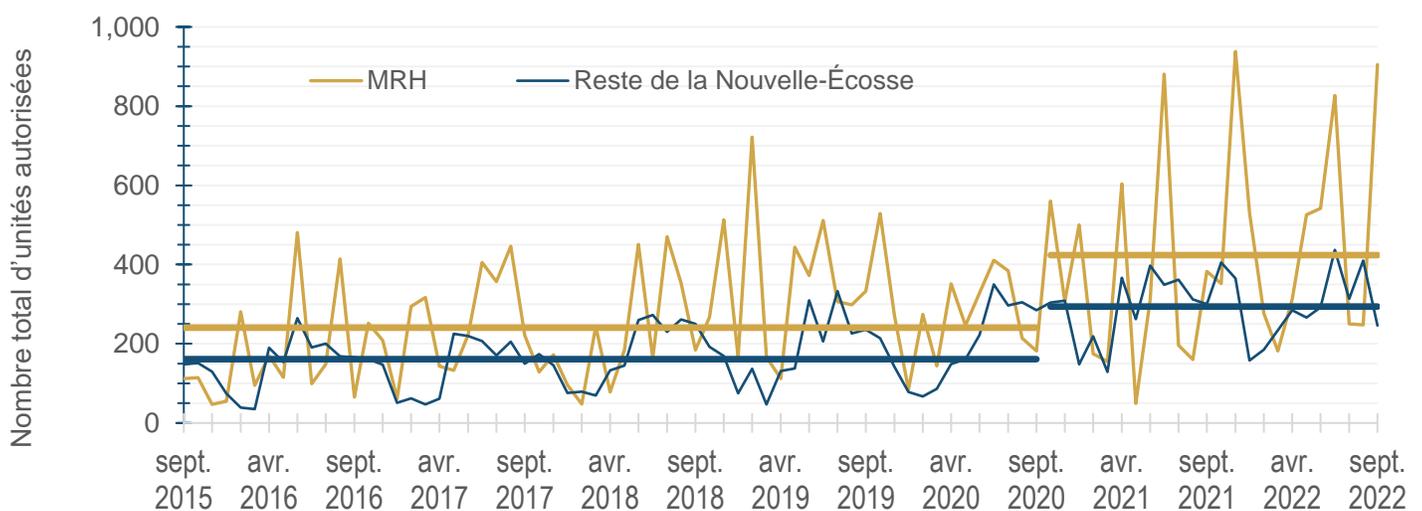
surface plus réduite que les maisons unifamiliales. Cette tendance, observée dans les années 2010, se poursuit dans les années 2020, selon les données disponibles les plus récentes.

Pour résoudre la crise du logement, il faut avant tout augmenter l'offre de logements. L'augmentation de l'offre disponible pour répondre à la demande réduit la pression sur les prix pour les marchés de la location et de l'accès à la propriété. Toutefois, en cas de pénurie de main-d'œuvre, les développements prennent plus de temps ou n'ont pas lieu du tout. Des preuves anecdotiques de mobilisation suggèrent que les entrepreneurs ont des listes d'attente de deux à trois ans pour les rénovations, les nouvelles constructions ou les réparations majeures. Les tendances et les projections en matière d'apprentissage du Système canadien de suivi des qualifications en apprentissage (CANTRAQ) offrent une évaluation de la demande et de l'offre en matière de certification des métiers en Nouvelle-Écosse au cours de la prochaine décennie (2021 à 2030), avec des prévisions de pénurie de main-d'œuvre pour les métiers de charpenterie, de maçonnerie, de montage de charpentes métalliques, de conduite de grue mobile et de montage de lignes électriques.

La Figure 5.2 présente l'augmentation des demandes de permis pour la MRH et le reste de la Nouvelle-Écosse. Pour la MRH, le nombre moyen de candidatures par mois entre 2010 et 2019 était de 241, et il est passé à 423 par mois depuis septembre 2019, soit une augmentation de près de 76 %. De même, entre 2010 et 2019, le reste de la Nouvelle-Écosse a enregistré une moyenne de 161 permis par mois et est passé à 293 permis par mois, soit une augmentation de près de 82 %.

Cette augmentation est importante, car elle permettra d'accroître le nombre de logements disponibles sur le marché provincial du logement. Cette autorisation augmente l'offre de logements, ce qui peut contribuer à faire baisser les prix.

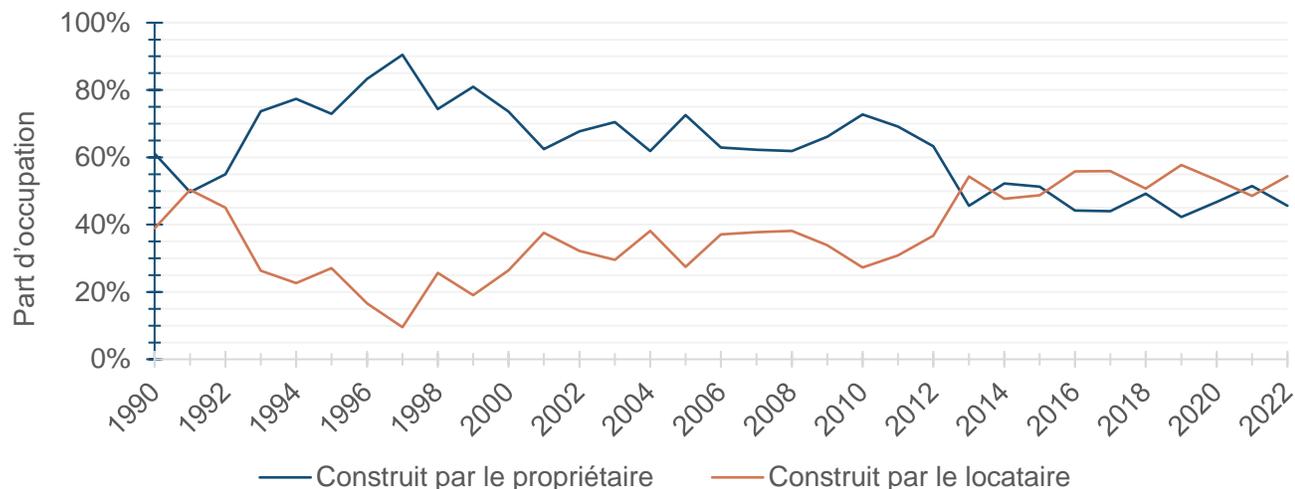
Figure 5.2 - Nombre total d'unités autorisées, par mois



Source : Statistique Canada, Tableaux 34-10-0001 et 34-10-0066

La construction locative est en cours à un rythme jamais vu depuis le début des années 1990, avec une part fluctuante de près de 50 % par rapport à la construction de logements en propriété depuis 2013, comme le montre la Figure 5.3. Au cours de la dernière décennie, les développeurs ont généralement donné la priorité à la construction de logements locatifs. L'augmentation du nombre total de logements sur le marché locatif primaire est principalement due aux logements de deux chambres à coucher. Entre 2010 et 2022, le nombre total de logements construits à cet effet est passé de 48 268 à 65 056 (soit une augmentation de 35 %). Les logements de deux chambres à coucher ont représenté 73 % de cette croissance.

Figure 5.3 - Part des achèvements* selon le mode d'occupation des bâtiments construits à des fins particulières, annuel, Nouvelle-Écosse



* Les parts d'achèvement ne reflètent que les régions de la Nouvelle-Écosse étudiées dans le cadre de l'enquête sur les mises en chantier et les achèvements de la SCHL.
Source : Enquête sur les mises en chantier et les achèvements de la SCHL

Chaque ajout à l'offre de logements – qu'il s'agisse de logements locatifs ou de logements en propriété – est utile. Toutefois, certains ajouts ne se traduisent pas directement par une location à long terme, ou certaines unités existantes peuvent être converties en logements permanents. La prolifération des locations à court terme en est l'une des causes.

Le Tableau 5-1 résume les changements historiques récents des unités prolifération des locations à court terme actives au cours d'une année civile, y compris les estimations du nombre maximum d'unités potentiellement retirées du marché.

Tableau 5-1 - Activité et inventaire des locations à court terme, Nouvelle-Écosse

	Données par année				Variation en pourcentage		
	2018	2020	2021	2022	2018-2020	2020-2022**	2018-2022**
Total des proliférations des locations à court terme uniques	7 744	11 154	11 069	11 090	+44 %	-1 %	+43 %
Toute la maison/logement	5 725	8 464	8 656	8 744	+48 %	+3 %	+53 %
Chambre d'hôtel	80	215	192	181	+169 %	-16 %	+126 %
Chambre privée	1 895	2 405	2 159	2 103	+27 %	-13 %	+11 %
Chambre commune	44	70	62	62	+59 %	-11 %	+41 %
Revenu annuel moyen	7 214 \$	5 184 \$	6 433 \$	10 066 \$	-28 %	+94 %	+40 %
Marché total (années 2000)	55 864 \$	57 821 \$	71 205 \$	111 630 \$	+4 %	+93 %	+100 %
Prolifération des locations à court terme commerciales*	3 930	4 248	4 238	4 692	+8 %	+10 %	+19 %

* Une prolifération des locations à court terme commerciale a été affichée comme étant disponible ou qui a été réservée plus de 50 % des jours au cours d'une année civile.

** Les données de 2022 sont celles en date de septembre 2022. Les proliférations des locations à court terme commerciales utilisent 10 mois pour leurs calculs au lieu d'une année complète.

Source : dérivé des données AirDNA

Entre 2018 et 2022, il y a eu une augmentation de 3 346 annonces uniques de location à court terme (soit 43 %). Environ 79 % des logements en 2022 étaient des maisons ou des appartements entiers. Plus de 4 690 pourraient potentiellement être des unités « commerciales » - ce qui signifie qu'elles sont disponibles ou réservées plus de 50 % de l'année. Pour 2022, il s'agit des données jusqu'à la fin du mois de septembre 2022. Si nous comparons le nombre total d'unités commerciales estimé en 2022 au parc de logements ajusté (Recensement de 2021 plus achèvements), on conclut que plus de 1 % du parc de la Nouvelle-Écosse pourrait être utilisé comme location commerciale à court terme.

5.2 Logements qui ne sont pas du marché

Logement social

Le logement social est une forme de logement locatif subventionné appartenant à la province qui fournit des unités dont le loyer est fixé en fonction des revenus. La Nouvelle-Écosse, par l'intermédiaire de la Nova Scotia Provincial Housing Authority (NSPHA), dispose d'un parc de logements sociaux d'environ 11 200 unités. Nous en comptons environ 3 750 dans la MRH et 7 455 dans le reste de la province. Ces logements se répartissent entre logements familiaux et logements pour personnes âgées.

Tableau 5-2 - Résumé de l'inventaire des logements sociaux, janvier 2023

		Total	Famille	Personnes âgées
Inventaire unitaire total		11 200	3 550	7 655
Taille de l'unité	Studio	45	25	20
	1 chambre	7 620	125	7 495
	2 chambres	595	480	115
	3 chambres et +	2 915	2 915	0
	Non rapporté	25	5	20
Type de logement	Unifamilial	780	780	0
	En rangée	1 705	1 165	540
	Logement	8 475	1 405	7 070
	Non rapporté	240	200	45
Durée de la location	Moins d'un an	10 %	6 %	11 %
	1 à 5 ans	34 %	33 %	36 %
	5 à 10 ans	26 %	26 %	26 %
	10 ans et +	30 %	38 %	26 %

Source : Nova Scotia Provincial Housing Agency

Ce que nous avons entendu :

Les locataires de logements sociaux qui ont participé aux groupes de discussion nous ont fait part de toute une série de commentaires. Certaines personnes parmi ces locataires, en particulier celles qui vivent dans des logements pour personnes âgées, ont exprimé leur satisfaction à l'égard de leur logement et leur gratitude pour l'accès à un logement social stable.

Certaines personnes ayant participé aux groupes de discussion ont fait part de leurs préoccupations concernant l'état des unités et le temps nécessaire aux réparations. Les exemples cités par ces personnes sont les fenêtres pleines de courants d'air, les sous-sols inondés et les moquettes moisies. Ces problèmes ont été le plus souvent rencontrés par les personnes ayant participé aux groupes de discussion dans les unités de type familial.

Certaines personnes habitant ces logements nous ont dit qu'elles avaient l'impression que l'accent est mis davantage sur les réparations externes (comme les toits et les parements) que sur les réparations internes, ce qui leur donne l'impression que l'attention porte sur l'apparence des unités (et donc sur la perception qu'en a le public) et non sur ce que c'est que d'y vivre.

Le souhait de disposer de logements qui ne sont pas du marché était notable dans le sondage public - **12 %** des personnes sondées (environ 2 000 personnes) ont déclaré que les logements sociaux figuraient parmi les trois options de logement qu'elles préféraient.

Suppléments au loyer

En mars 2023, environ 6 555 ménages néo-écossais recevaient un supplément au loyer. Cela représente près de 11 920 personnes bénéficiant d'un supplément au loyer dans l'ensemble de la province. Parmi ces ménages, 38 % étaient des personnes âgées, 31 %, des familles et 31 %, des personnes qui ne sont pas âgées.

Une personne ou un ménage avec une personne menacée de sans-abrisme représentait 17 % des bénéficiaires, 15 % vivaient avec des problèmes de santé mentale ou de toxicomanie, 18 % avaient un handicap et 7 % étaient de jeunes adultes (dont la plupart étaient des familles).

Environ 92 % des suppléments ont été versés à des ménages vivant dans des logements locatifs du marché, la plupart d'entre eux ayant une ou deux chambres à coucher. Sur les quelque 6 555 suppléments, 72 % ont été attribués à la personne bénéficiaire elle-même - ils ont été transférés avec la personne si elle décidait de déménager. Environ 25 % étaient des suppléments non portables spécifiques à une unité - ils ne se déplacent pas avec les locataires.

6 Pénurie de logements

6.1 Modèle économétrique

Un modèle économétrique développé pour l'évaluation des besoins en logement de la province établit un lien entre cinq variables principales et les prix du logement : le parc de logements, le nombre total de ménages, les revenus réels (corrégés de l'inflation), les coûts d'utilisation et les prix des logements antérieurs (décalés). Le rapport complet fournit une explication détaillée du modèle et des résultats. En bref, les résultats du modèle suggèrent que :

- Chaque augmentation de 1 % du nombre total de logements entraînera une baisse des prix de 4,66 %;
- Pour chaque augmentation de 1 % du nombre total de ménages, les prix augmentent de 4,92 %;
- Pour chaque augmentation de 1 % du revenu réel, les prix augmentent de 1,33 %;
- Pour chaque augmentation d'un point de pourcentage des coûts d'utilisation, les prix diminuent de 2,47 %;
- Chaque augmentation de 1 % par rapport aux prix de l'année précédente entraîne une augmentation des prix de 0,75 % pour l'année en cours.

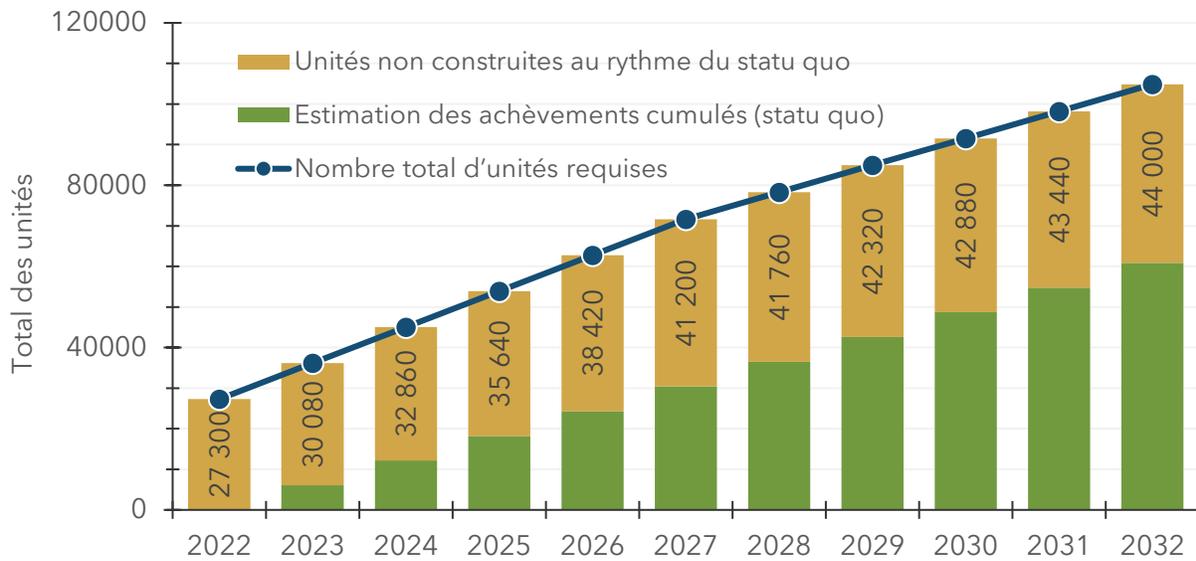
6.2 Modèle démographique

Pour comprendre la demande de logement dans les zones où le modèle économétrique ne peut être appliqué, nous avons utilisé une approche démographique qui se concentre sur deux mesures utilisées dans le modèle économétrique : le **nombre d'unités d'habitation** au fil du temps et la **demande des ménages** au fil du temps.

6.3 Pénurie prévue

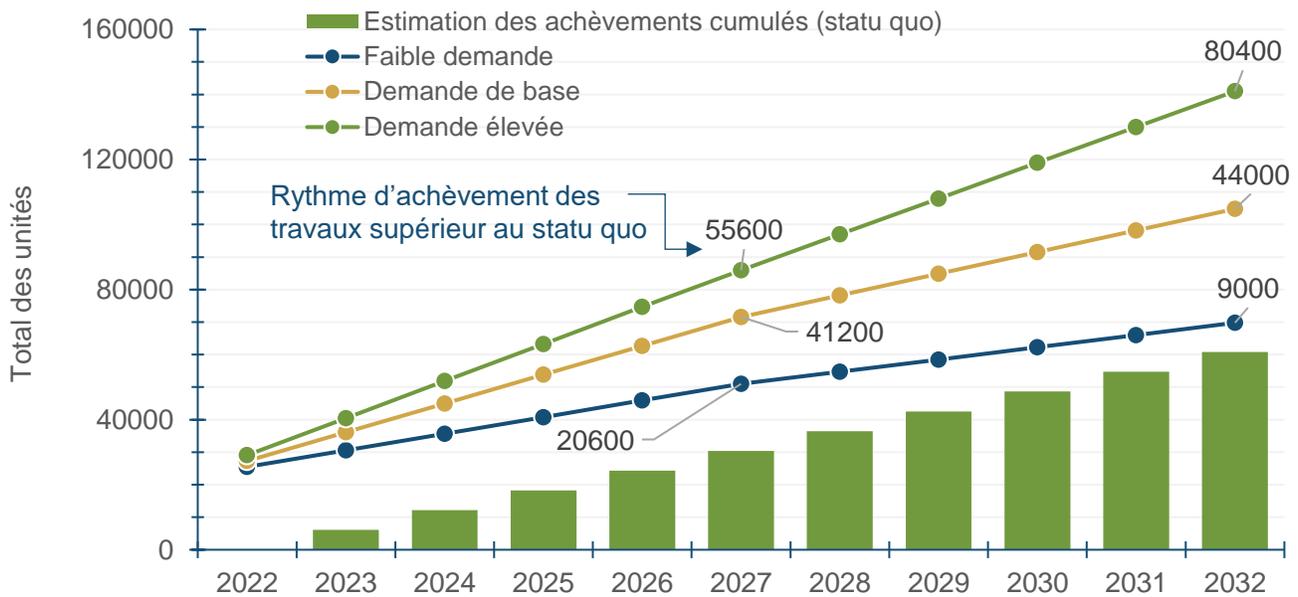
La Figure 6.1 offre un résumé de haut niveau de la trajectoire de la pénurie de logements au cours de la prochaine décennie dans le cadre d'un scénario de croissance de base. Dans cinq ans, le besoin anticipé de logements (déficit actuel plus demande anticipée) sera d'environ 71 600 unités. Avec un volume annuel estimé à 6 080 unités achevées, la province devrait encore produire 41 200 unités supplémentaires d'ici 2027, soit environ 135 % de plus que le statu quo. Dans dix ans, la demande totale pourrait atteindre 104 800. Au même rythme annuel de construction, 44 000 unités supplémentaires seraient nécessaires pour combler le déficit.

Figure 6.1 - Déficit d'unités prévu sur la base du nombre total d'unités requises et du nombre estimé d'achèvements, résultats du modèle démographique (scénario de base)



La Figure 6.2 illustre en outre les unités requises possibles et les lacunes correspondantes, ventilées selon les scénarios de croissance démographique faible, de base et élevée pour la Nouvelle-Écosse, comme ils ont été élaborés par le ministère des Finances et le Conseil du Trésor. La Nouvelle-Écosse ne pourra répondre à la demande prévue dans aucun des scénarios dans le cadre du scénario de statu quo concernant les nouveaux stocks.

Figure 6.2 - Unités prévues nécessaires et écart par scénario de croissance de la population, résultats du modèle démographique



Le Tableau 6-1 résume les pénuries actuelles et prévues pour la Nouvelle-Écosse et ses cinq régions économiques d'ici 2027 (selon le scénario de croissance démographique de base). Il indique également le nombre d'unités supplémentaires nécessaires par rapport à la production estimée (sur la base des tendances historiques).

Tableau 6-1 - Déficit d'unités actuel et prévu d'ici 2027 et unités supplémentaires requises par rapport à la production d'unités au-delà du statu quo, résultats du modèle démographique

	Nouvelle-Écosse	Vallée de l'Annapolis	Cap-Breton	Halifax	Côte Nord	Côte Sud
A : Déficit actuel (fin 2022)	27 300	1 650	2 550	17 500	2 550	3 050
B : Total des unités requises d'ici 2027 (y compris le déficit actuel)	71 600	6 300	2 950	52 050	5 175	5 125
C : Estimation du rythme annuel de construction (statu quo)	6 080	600	150	4 210	635	485
D : Estimation du nombre total d'unités à construire d'ici 2027 au rythme actuel (C x 5 ans)	30 400	3 000	750	21 050	3 175	2 425
E : Unités restantes non construites sur la base du rythme du statu quo (B - D)	41 200	3 300	2 200	31 000	2 000	2 700
F : Estimation du nombre annuel d'unités nécessaires pour répondre à la pénurie 2027 (E/5 ans)	8 240	660	440	6 200	400	540

Compte tenu de l'augmentation récente du nombre d'unités autorisées et de l'influence des permis sur les estimations d'achèvement calculées, les chiffres ci-dessus peuvent représenter un scénario optimiste. Malgré cela, il existe une pénurie importante de logements à court et à moyen terme qui nécessite une intervention.

Il est important de noter que la pénurie représente la totalité des unités requises, qu'elles soient du marché ou non, louées ou possédées, individuelles ou en appartements. L'offre par type et par mode d'occupation est largement basée sur les préférences individuelles des ménages. Une estimation de la préférence a été développée en appliquant des hypothèses liées à la formation des ménages (voir le rapport complet pour plus de détails). Le Tableau 6-2 résume les objectifs en matière de taille des unités construites au cours des cinq prochaines années. D'ici 2027, la Nouvelle-Écosse pourrait avoir besoin de construire 71 600 unités pour répondre à la demande, dont 30 % pourraient être des logements de type studio ou une chambre à coucher (21 550 unités), 40 % des logements de type deux chambres à coucher (28 930) et 29 % des logements de type trois chambres à coucher et plus (21 120 unités).

Tableau 6-2 - Estimation de la pénurie actuelle et prévue d'unités par taille d'unité, 2022 à 2027, Nouvelle-Écosse

	Total	Studio et 1 chambre	2 chambres	3 chambres et +
A : Déficit actuel (fin 2022)	27 300	8 220	11 030	8 050
B : Demande prévue d'ici 2027	44 300	13 330	17 900	13 070
C : Total des unités requises d'ici 2027 (A + B)	71 600	21 550	28 930	21 120
D : Offre prévue (rythme du statu quo)	30 400	9 150	12 280	8 970
E : Manque à gagner total (C - D)	41 200	12 400	16 650	12 150
F : Nombre total d'unités supplémentaires nécessaires chaque année (E / 5 ans)	8 240	2 480	3 330	2 430

Pour les logements du marché, ce sont les développeurs et les constructeurs de résidences qui savent le mieux quel style et quel mode d'occupation génèrent le plus de valeur sur la base de leurs analyses de marché. Sur des marchés en mutation, ces joueurs doivent souvent pivoter pour s'adapter à l'évolution des préférences de la demande.

Pour les logements qui ne sont pas du marché, les nouveaux types d'unités idéales sont étroitement liés aux caractéristiques démographiques des personnes/ménages à faibles revenus, comme les jeunes adultes, les personnes âgées et d'autres populations vulnérables.

7 Abordabilité

Le logement abordable est un élément important de toutes les communautés du Canada, mais l'abordabilité n'a pas la même signification pour tout le monde. Trouver un logement convenable à un prix raisonnable peut être un défi pour tout le monde, mais c'est souvent plus difficile pour les ménages à revenu unique, les personnes âgées, les jeunes adultes et d'autres populations vulnérables.

L'expression « logement abordable » est souvent interprétée à tort comme désignant uniquement les logements locatifs subventionnés par le gouvernement, ou « logements sociaux » - la province n'a pas besoin de posséder et de gérer les logements pour qu'ils soient considérés comme « abordables ». Le logement abordable peut se présenter sous différentes formes : location, possession et possession coopérative, ainsi que logement temporaire et permanent.

L'accessibilité du logement repose souvent sur une combinaison de facteurs, et chaque situation est différente. Les exemples incluent : **le type, l'âge et l'état d'un logement; l'emplacement d'un logement;** et **la situation financière et le stade de vie d'une personne.**

Ce que nous avons entendu :

- **54 %** des personnes sondées ont déclaré consacrer plus de 30 % de leur revenu avant impôt à leur logement, et **66 %** des ménages locataires ne répondent pas à la définition de l'accessibilité financière.
- **48 %** des personnes sondées ont vu leur loyer ou leur hypothèque augmenter au cours de l'année écoulée.
- **46 %** et **36 %** des personnes sondées ont déclaré qu'elles ne pouvaient pas trouver un logement à louer ou à acheter respectivement dans leur gamme de prix.
- **78 %** et **24 %** ont éprouvé des difficultés à trouver un logement à un prix abordable pour la location ou l'achat respectivement.
- **15 %** peuvent se permettre une autre option, mais il n'existe pas d'autres solutions appropriées.
- **13 %** ne trouvent pas de logement convenable à proximité de l'école ou du travail.

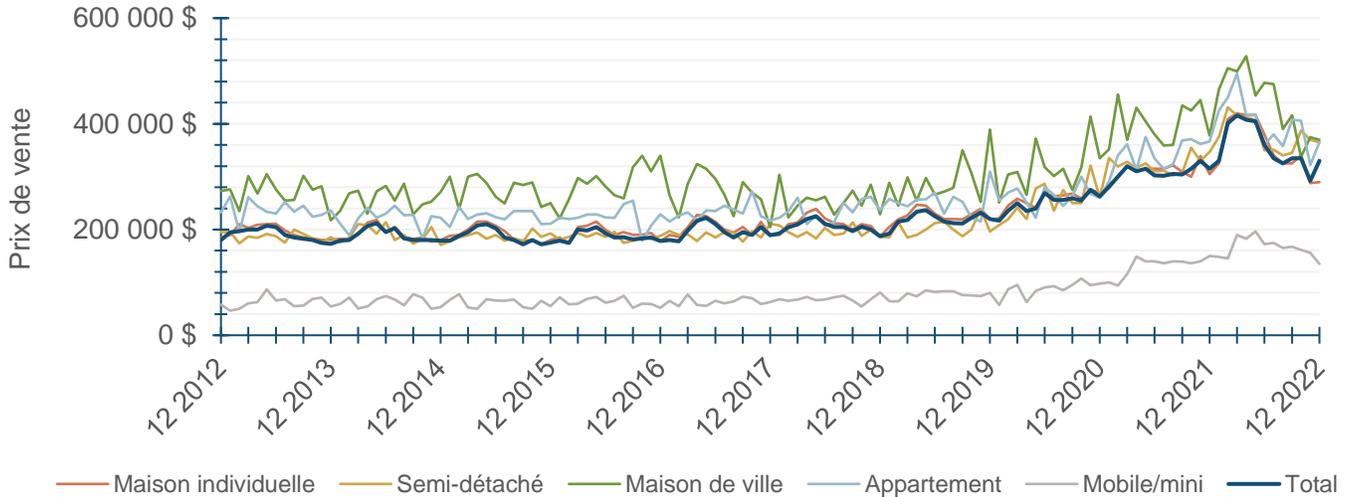
« Une chose que nous entendons souvent de la part du conseil régional, c'est la réaction de l'électorat qui ne veut pas d'un développement important, mais qui se plaint également du manque de logements abordables. »

- Fonctionnaire de la municipalité

7.1 L'accession à la propriété

La Figure 7.1 montre l'évolution des prix de vente médians des logements par type. Une forte inclinaison de la médiane globale commence fin 2020, début 2021, avec un point culminant à la fin 2021 - un point culminant qui représente un peu plus du double de la médiane globale de 2012.

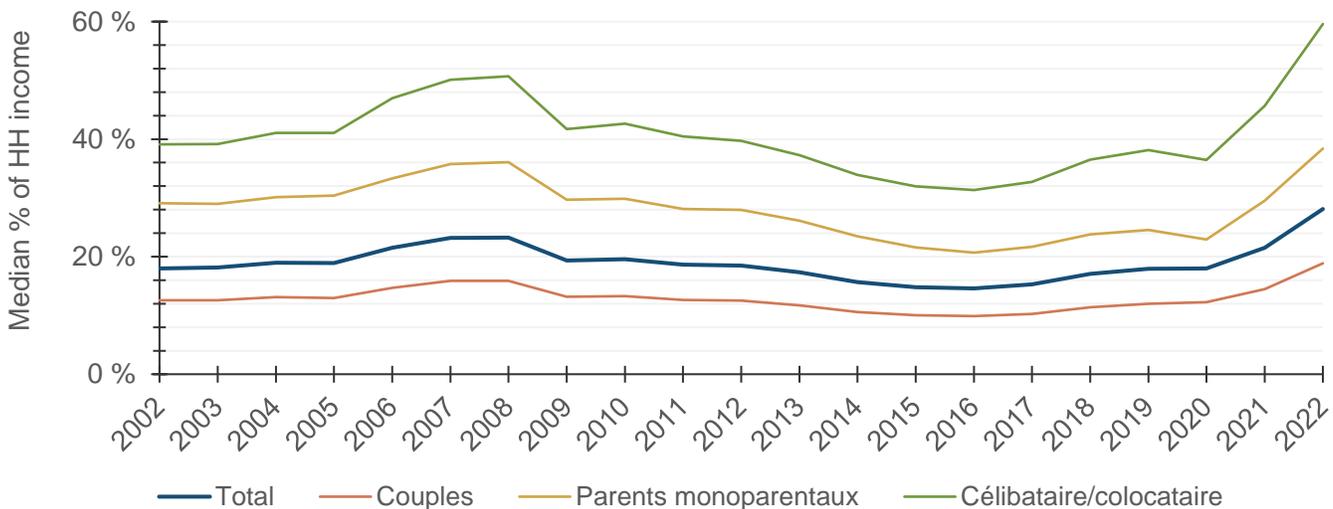
Figure 7.1 - Prix de vente médian par type de logement, mensuel, Nouvelle-Écosse



Source : NSAR MLS®

La Figure 7.2 illustre l'évolution du pourcentage médian du revenu des ménages nécessaire à l'achat d'un logement au cours des deux dernières décennies. Le pourcentage médian du revenu est ventilé par type de ménage.

Figure 7.2 - Pourcentage médian du revenu du ménage nécessaire à l'achat d'un logement par type de famille, Nouvelle-Écosse



Source : d'après Statistique Canada et NSAR MLS®.

Tous les types de ménages ont connu une augmentation du pourcentage de revenu nécessaire à l'achat d'un logement entre 2020 et 2022. Cette augmentation touche plus fortement les catégories de célibataires/colocataires et de parents monoparentaux, en raison de leur statut de personne à revenu unique. Les couples ont vu leur pourcentage de revenu requis passer de 14 % en 2021 à 19 % en 2022, les parents monoparentaux ont vu ce pourcentage passer de 30 % à 38 %, et enfin les personnes seules et celles qui vivent avec des colocataires ont vu leur pourcentage passer de 46 % à 60 %.

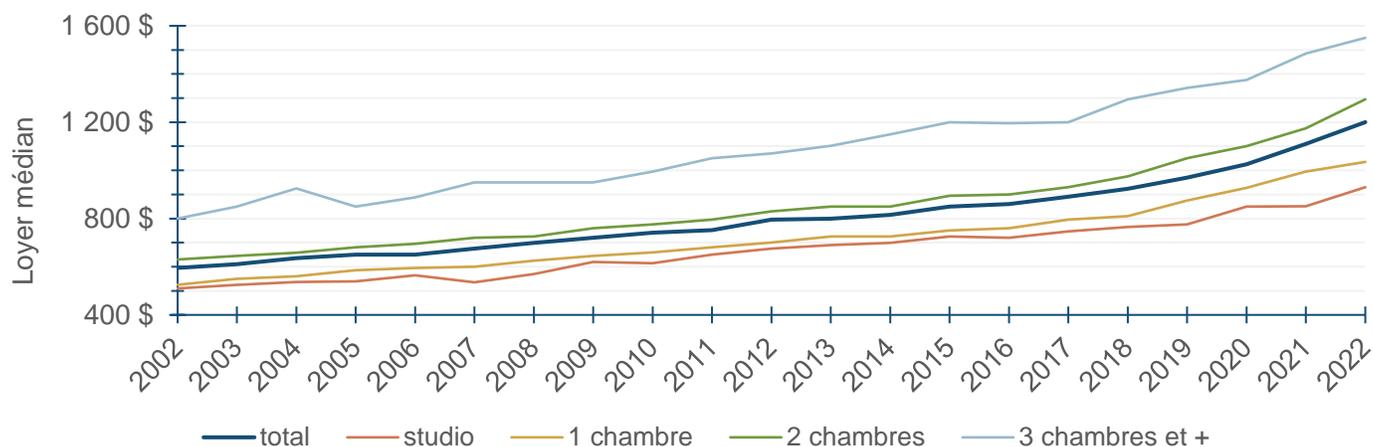
Ce que nous avons entendu :

Il y a une importante partie de la population qui essaie de quitter le marché locatif pour devenir propriétaire d'une maison, mais la hausse de la valeur des propriétés, suivie par des hausses rapides et notables des taux d'intérêt, a rendu cela prohibitif.

7.2 Marché de la location

Le marché de la location primaire en Nouvelle-Écosse, que ce soit dans la MRH ou à l'extérieur, a connu des augmentations significatives à partir de 2017 et 2018. Comme le montre la Figure 7.3, le loyer médian pour toutes les tailles d'unité est passé de 890 \$ par mois en 2017 à 1 200 \$ par mois en 2022. Cela se traduit par une augmentation de 35 % sur 5 ans, soit une augmentation moyenne de près de 7 % par an. Cette évolution a été la plus marquée entre 2020 et 2022, période qui, à elle seule, a connu une hausse de 17 % des loyers médians globaux.

Figure 7.3 - Loyer médian par taille de logement, marché locatif principal, Nouvelle-Écosse



Source : Enquête sur le marché locatif de la SCHL

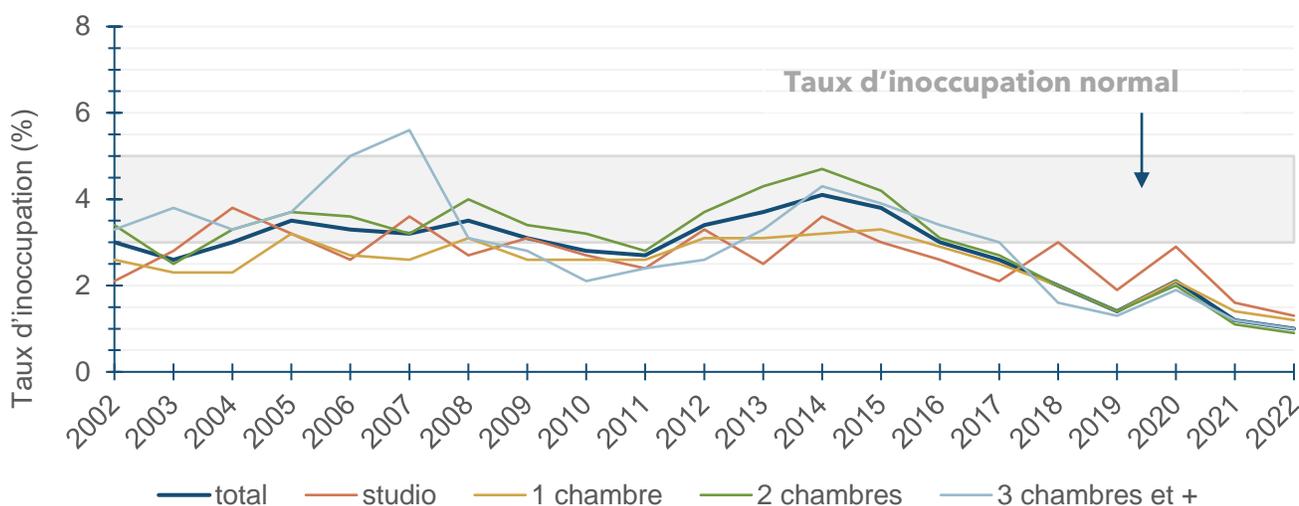
Cette augmentation considérable peut être liée à une diminution équivalente de l'inoccupation des logements locatifs. Alors qu'une tendance à la baisse de l'inoccupation s'est amorcée en 2015-2016 - atteignant très récemment 1 % pour l'ensemble de la Nouvelle-Écosse (voir la Figure 7.4) -

une tendance relativement récente à la hausse de la population a mis à rude épreuve l'offre existante, entraînant une augmentation du loyer médian.

Ce que nous avons entendu :

D'une manière générale, la forte demande de logements, associée au faible taux d'inoccupation du marché, a exacerbé des problèmes qui sont considérés comme étant enracinés dans des déséquilibres de pouvoir systémiques entre les propriétaires et les locataires.

Figure 7.4 - Taux d'inoccupation par taille de logement, marché locatif primaire, Nouvelle-Écosse



Source : Enquête sur le marché locatif de la SCHL

Afin de lutter contre une augmentation plus sévère du loyer alors que l'offre de logements tente de répondre à la demande, le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a instauré un plafond de loyer de 2 % par année en novembre 2020, qui a été renouvelé jusqu'au 31 décembre 2023 et modifié plus récemment pour le prolonger jusqu'au 31 décembre 2025, mais avec un plafond de 5 % sur les augmentations de loyer.

Les données de l'Enquête sur le marché locatif 2022 de la SCHL pour la Nouvelle-Écosse indiquent que l'augmentation moyenne du loyer pour un logement de deux chambres à coucher qui a été cédé était bien supérieure à l'augmentation pour les logements qui n'ont pas changé de locataires (28 % comparativement à 4 %). Le prix moyen d'un logement ayant fait l'objet d'un transfert est de 1 648 \$ dans la province, contre 1 291 \$ pour un logement n'ayant pas fait l'objet d'un transfert. Le taux de rotation est passé d'environ 16 % à 11 % entre 2021 et 2022.

7.3 Besoins impérieux en matière de logement et inabordabilité sévère

L'inabordabilité sévère (parfois appelée besoin impérieux de logement) désigne les ménages qui consacrent 50 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement. Tableau 7-1, Tableau 7-2, et Tableau 7-3 montrent la proportion de ménages en situation de besoin impérieux de logement et d'inabordabilité sévère par caractéristique.

Tableau 7-1 - Besoin impérieux de logement/inabordabilité sévère par mode d'occupation et identité autochtone, Nouvelle-Écosse

		Total	Propriétaire	Locataire	Autochtone
Total des ménages		413 315	280 055	133 260	26 220
Ménages vivant une situation de besoins impérieux en matière de logement	Ménages	41 470	13 885	27 585	2 580
	Évolution depuis 2016	-16 %	-18 %	-15 %	-24 %
	Part des ménages	10 %	5 %	21 %	10 %
Ménages vivant une situation d' inabordabilité sévère	Ménages	19 195	6 035	13 160	1 090
	Évolution depuis 2016	-22 %	-25 %	-20 %	-34 %
	Part des ménages	5 %	2 %	10 %	4 %

Source : Tableaux personnalisés des recensements 2016 et 2021

Bien que la province ait enregistré des diminutions nettes en pourcentage pour tous les types de logements, les locataires sont toujours touchés par tous les critères à des taux plus élevés que les propriétaires. En 2021, 21 % des ménages locataires étaient en situation de besoin impérieux de logement et 10 % étaient en situation d'inabordabilité sévère.

Tableau 7-2 - Besoin impérieux en matière de logement/inabordabilité sévère par type de famille, Nouvelle-Écosse

		Couple sans enfant(s)	Couple avec enfant(s)	Parent monoparental	Célibataires/colocataires
Total des ménages		123 675	86 845	36 575	145 780
Ménages vivant une situation de besoins impérieux en matière de logement	Ménages	3 685	2 655	6 595	27 730
	Évolution depuis 2016	-23 %	-31 %	-33 %	-6 %
	Part des ménages	3 %	3 %	18 %	19 %
Ménages vivant une situation d' inabordabilité sévère	Ménages	1 890	1 235	1 750	14 080
	Évolution depuis 2016	-36 %	-28 %	-51 %	-12 %
	Part des ménages	2 %	1 %	5 %	10 %

Source : Tableaux personnalisés des recensements 2016 et 2021

Par type de ménage, les ménages de célibataires ou de colocataires, suivis par les ménages monoparentaux, étaient les plus touchés par les critères énumérés. En 2021, 19 % d'entre eux

auront des besoins impérieux en matière de logement et 10 % auront des logements très inabordables. En comparaison, 18 % des ménages monoparentaux étaient en situation de besoin impérieux de logement et 5 % étaient en situation d'inabordabilité sévère.

« Nous devons investir dans les gens habitant la Nouvelle-Écosse, nous devons investir dans leur bien-être - le logement doit être la première priorité - ce qui nous permettra de déplacer et de libérer des ressources pour la santé et les finances, et d'améliorer la santé mentale et le bien-être. »

- Partie prenante

Les ménages composés d'une seule personne ou d'une seule colocation sont concernés, non seulement en raison du pourcentage de personnes touchées, mais aussi en raison de leur nombre. Environ 27 730 personnes vivaient dans des logements en situation de besoin impérieux et 14 080 dans des logements très inabordables, ce qui représente le plus grand nombre de personnes touchées par un critère donné dans la province.

Tableau -7-3 - Besoin impérieux en matière de logement/inabordabilité sévère par âge du responsable principal du ménage, Nouvelle-Écosse

		15 à 24	25 à 44	45 à 64	65+
Total des ménages		12 845	113 700	153 785	132 980
Ménages vivant une situation de besoins impérieux en matière de logement	Ménages	1 705	11 170	14 125	14 460
	Évolution depuis 2016	-31 %	-19 %	-22 %	-4 %
	Part des ménages	13 %	10 %	9 %	11 %
Ménages vivant une situation d' inabordabilité sévère	Ménages	1 740	5 035	7 165	5 260
	Évolution depuis 2016	-26 %	-28 %	-27 %	-3 %
	Part des ménages	14 %	4 %	5 %	4 %

Source : Tableaux personnalisés des recensements 2016 et 2021

Les responsables principaux âgés de 15 à 24 ans sont plus touchés par les critères donnés que les autres. En 2021, 13 % des responsables principaux ont des besoins impérieux en matière de logement et 14 % ont des logements très inabordables.

Important : Chacun des tableaux ci-dessus exprime une « amélioration » du nombre total de ménages en situation de besoin impérieux de logement ou d'inabordabilité sévère depuis 2016. Les revenus utilisés pour calculer l'inabordabilité en 2021 sont ceux de 2020, qui incluent les transferts reçus au titre de la PCU. La relation entre le logement et les besoins financiers est probablement sous-estimée.

8 Conclusion

La province de Nouvelle-Écosse a connu une croissance significative de sa population au cours des dernières années, avec une augmentation sans précédent de 2,9 % entre 2021 et 2022 - une augmentation d'une population estimée à 991 115 personnes à 1 019 725 personnes. Cette croissance démographique a eu une incidence sur le besoin de logements sur un marché qui connaît déjà son taux d'inoccupation le plus bas - actuellement de 1 % à l'échelle de la province - depuis plusieurs années. La prévalence du travail à distance et les faibles taux d'intérêt, provoqués par la pandémie de COVID-19, ont créé les conditions d'une vague d'immigration interprovinciale vers la Nouvelle-Écosse, ce qui a accentué les tensions sur un marché du logement déjà surchargé.

Sur une période de trois ans (2019 à 2022), les prix des logements ont augmenté de 63 % et les loyers médians de 24 %. En Nouvelle-Écosse, où les revenus n'ont pas suivi l'augmentation des coûts, une grande partie de la population n'a plus accès à des logements abordables. Cette situation est encore plus ressentie par les populations vulnérables qui peuvent être confrontées, en plus des défis économiques, à une discrimination fondée sur leur race, leur sexe, leurs besoins en matière d'accessibilité, la taille de leur famille et une myriade d'autres facteurs. Les communautés dotées d'établissements d'enseignement postsecondaire ressentent ces pressions, avec une offre limitée de logements sur le campus et une population étudiante qui ne veut pas ou ne peut pas vivre sur le campus.

La pénurie de logements dans la province a été estimée à environ 27 300 unités à la fin de 2022. Si nous tenons compte du déficit actuel, nous estimons que 71 600 nouveaux logements seront nécessaires d'ici 2027. Bien que les projets de construction continueront de faire leur apparition sur le marché, compte tenu du rythme actuel des nouvelles constructions, l'offre de nouveaux logements ne sera pas suffisante pour répondre à la demande croissante. Sur la base du rythme de construction actuel, nous prévoyons la construction d'environ 6 080 nouveaux logements par an, soit 30 400 nouveaux logements d'ici 2027, ce qui laisse un déficit de 41 200 logements.

Tous les ordres de gouvernement, les parties prenantes en matière de logement, les secteurs de la construction et du développement, les employeurs et le grand public s'accordent à dire qu'il existe un besoin immédiat de renforcer l'offre de logements. Il existe de nombreuses options pour faire face à cette crise, mais ce qui est certain, c'est qu'il faudra la coopération des groupes mentionnés ci-dessus pour y faire face avec l'immédiateté requise.

