

Document de travail

Stratégie en matière de logement pour la Nouvelle-Écosse

Le présent document contient le contenu de la brochure du même nom.
Le format du contenu a été modifié pour en faciliter l'impression.

Gouvernement de la Nouvelle-Écosse
Le 7 novembre 2012

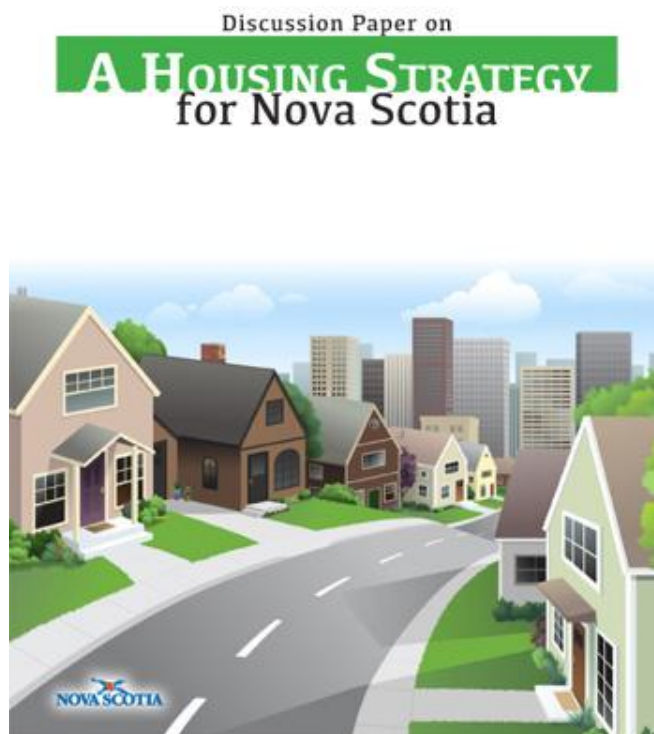


Table des matières

| | |
|---|----|
| Document de travail - Stratégie en matière de logement pour la Nouvelle-Écosse..... | 1 |
| Survol..... | 3 |
| Le logement, c'est important, surtout lorsque les gens peuvent choisir un logement qui leur convient | 3 |
| Nous sommes pourtant face à un défi..... | 3 |
| Nous envisageons donc d'adopter une approche novatrice : bâtir des communautés où règne une vraie mixité sociale..... | 3 |
| Rendre l'achat d'un logement plus abordable | 3 |
| Faire du logement la première étape vers une plus grande indépendance | 4 |
| Pourquoi le logement est-il important?..... | 4 |
| Soutenir les familles et les économies locales..... | 4 |
| Répondre à un besoin crucial en ce qui concerne les personnes vulnérables et les familles à faible revenu..... | 5 |
| Engendrer des possibilités dans des communautés en bonne santé et dynamiques..... | 5 |
| Défi de la Nouvelle-Écosse en matière de logement..... | 5 |
| En Nouvelle-Écosse, trop de familles sont évincées du marché de l'immobilier en raison des coûts élevés du logement. | 5 |
| Les solutions du passé liées aux logements sociaux ne fonctionnent pas toujours | 6 |
| Tendances qui menacent la vitalité des communautés | 6 |
| Autres défis..... | 7 |
| Des solutions novatrices et pratiques en matière de logement..... | 7 |
| Construire des communautés mixtes et diversifiées : une nouvelle approche | 7 |
| Un nouveau rôle pour le gouvernement : catalyseur de changement et en matière de partenariats | 8 |
| Rendre l'achat d'un logement plus abordable | 9 |
| Des logements qui aident les gens à avancer dans leur vie..... | 9 |
| À CÔTÉ : Un dossier solide..... | 11 |
| À CÔTÉ : Derrière les chiffres : des histoires personnelles..... | 12 |
| Voici ce que nous pouvons faire | 12 |
| À CÔTÉ : Seulement le marché? Seulement le gouvernement?..... | 14 |
| Questions à considérer..... | 15 |

Survol

Le logement, c'est important, surtout lorsque les gens peuvent choisir un logement qui leur convient

- En Nouvelle-Écosse, les familles sont en meilleure santé, plus instruites et vivent mieux.
- Les personnes à faible revenu et les personnes vulnérables peuvent être plus autonomes.
- Nos communautés se portent bien et sont dynamiques; elles offrent plus de possibilités.

Nous sommes pourtant face à un défi

- Beaucoup de Néo-Écossais ne peuvent pas se permettre d'acheter une maison en raison du prix de l'immobilier.
- Les augmentations de loyer grugent de plus en plus le revenu des locataires, ce qui rend plus difficiles les économies.
- Les logements sociaux peuvent isoler les gens et faire obstacle à l'indépendance. En outre, le gouvernement fédéral supprime peu à peu le financement des logements sociaux

Ces tendances nuisent à la santé des familles et des communautés et limitent considérablement les possibilités économiques en Nouvelle-Écosse.

Nous envisageons donc d'adopter une approche novatrice : bâtir des communautés où règne une vraie mixité sociale

Des communautés composées de personnes ayant des revenus et des situations familiales très divers, et offrant de nombreuses possibilités de logement, allant de maisons haut de gamme aux logements sociaux.

Le gouvernement provincial peut se concentrer sur ce qu'il fait de mieux :

Agir comme catalyseur du changement et favoriser les partenariats

- Réunir des groupes communautaires, des administrations locales, des entreprises sociales, des promoteurs, des entreprises et des personnes pour construire des lotissements modernes axés sur l'esprit communautaire.
- Aidez-les avec :
 - des capitaux, à travers la Société de développement du logement de la Nouvelle-Écosse (SDLNE) qui joue le rôle de bailleur de fonds
 - de l'expérience et des conseils
 - des liens entre les gens et les organisations

Rendre l'achat d'un logement plus abordable

- Inclure des maisons à faible coût d'achat dans les lotissements que nous soutenons
- Offrir des options de financement pour les locations avec option d'achat
- Utiliser les projets que nous menons pour défendre les logements à prix modique dans le secteur privé
- Offrir des fonds pour la réparation et la rénovation domiciliaires ainsi que pour l'accès au logement
- Financer des prêts pour les rénovations éconergétiques

Faire du logement la première étape vers une plus grande indépendance

- Adopter un modèle accordant la priorité au logement pour les sans-abri, en particulier pour les personnes ayant une maladie chronique, un handicap ou une maladie mentale, en intégrant logements et services afin que les personnes concernées participent plus pleinement à la vie en société.
- Intégrer des logements abordables, publics et supervisés à des lotissements faisant la part belle à la mixité; et compenser les coûts grâce à la vente de maisons et aux locations.
- Maintenir les subventions et l'aide au logement social. Nous ne visons pas des réductions, mais plutôt une optimisation de nos investissements pour aider encore plus.

Ce document définit une nouvelle approche. Nous voulons maintenant savoir ce que vous pensez. Pour en savoir plus, visitez le site housing.novascotia.ca.

Pourquoi le logement est-il important?

Un logement, c'est tellement plus qu'un simple abri!

Et ceci est vrai, que vous viviez dans un studio au centre-ville, un duplex en banlieue ou une maison à la campagne sur un arpent de terre; ou que vous ayez des paiements hypothécaires, un loyer ou des droits d'occupation dans une coopérative d'habitation, ou encore viviez dans des logements sociaux. La maison dans laquelle vous habitez façonne tout, que ce soit votre vie de famille, votre communauté, ville ou village.

Quand une personne peut choisir le logement qui lui convient, tout le monde en bénéficie. Elle est plus susceptible d'avoir un solide réseau d'amis et de voisins. Elle accède plus facilement à tout, allant des possibilités d'emploi aux services publics. Ses enfants sont en meilleure santé, plus heureux et obtiennent de meilleurs résultats à l'école.

Tout le monde y gagne lorsque les gens peuvent choisir leur logement, car les effets positifs qui en découlent entraînent une diminution des coûts liés à la santé, à l'éducation et aux services publics, renforcent l'économie, réduisent la pollution et les déchets et améliorent globalement la vie en société. C'est pourquoi les gouvernements ont joué un rôle actif pour que ces options existent.

Voici comment nous pouvons tous profiter d'un éventail d'options de logement bien pensé :

Soutenir les familles et les économies locales

Un logement abordable permet d'ouvrir de nombreuses portes. En effet, pouvoir acheter sa propre maison signifie que l'on commence à se constituer un capital, à la fois en remboursant un prêt hypothécaire et à mesure que la valeur de sa maison augmente. Pour beaucoup de gens, il s'agit de la pierre angulaire de leur planification financière, leur permettant d'acheter une plus grande maison plus tard dans leur vie et servant d'atout crucial pour leur retraite.

Il existe aussi des effets plus immédiats. En effet, quand une personne n'a plus à se battre seulement pour payer son loyer ou son hypothèque, elle peut alors économiser pour se créer une mise de fonds, investir dans l'éducation de ses enfants, épargner pour sa retraite ou dépenser pour stimuler l'économie locale. En retour, les entreprises locales se portent mieux et créent des emplois. Davantage de jeunes peuvent également fréquenter un collège ou une université et trouver des possibilités de carrière prometteuses près de chez eux.

Répondre à un besoin crucial en ce qui concerne les personnes vulnérables et les familles à faible revenu

Pour beaucoup de personnes à faible revenu, payer des loyers aux taux du marché est tout simplement impossible. Pour ne pas finir à la rue, les logements sociaux deviennent donc la seule solution. Un logement, c'est alors ce qui leur permet de retourner à l'école, d'élever une famille ou de suivre une formation pour obtenir un meilleur travail.

Certaines personnes sont vulnérables pour différentes raisons. Elles peuvent avoir un handicap ou une maladie chronique; ou il peut s'agir de personnes âgées ayant perdu en partie leur autonomie. Un logement pouvant répondre à leurs besoins et offrir un accès rapide à l'aide et aux services dont elles dépendent, leur permet donc de pouvoir vivre dans la dignité et d'être autonomes.

Engendrer des possibilités dans des communautés en bonne santé et dynamiques

Les choix que nous faisons en matière de logement jouent un rôle direct quant à la façon dont nos communautés sont façonnées. Ces choix ont un effet direct sur le dynamisme de la communauté. En effet, les rues sont-elles animées? Les familles et les individus peuvent-ils facilement accéder aux services, magasins et équipements? Ces choix permettent-ils de favoriser l'économie et la culture?

Quand une communauté bien conçue peut offrir le bon éventail de logements, combinant options privées et publiques et favorisant la mixité sociale (types de famille, revenus et cultures), les effets sont alors remarquables :

- Les adultes et les enfants sont en meilleure santé et mieux instruits.
- Il y a moins de crimes et les gens se sentent plus en sécurité, à la fois à la maison et dans les rues.
- Le nombre d'entreprises augmente et celles-ci prospèrent, offrant un large éventail de services et d'emplois.
- Il y a moins de pollution et de déchets, car des logements plus denses et mieux pensés permettent de se déplacer et de consommer l'énergie plus efficacement.
- Les effets positifs sur la santé, l'éducation, la sécurité et l'économie locale entraînent une baisse des coûts pour les contribuables.

Défi de la Nouvelle-Écosse en matière de logement

Pour toutes ces raisons, tous les ordres de gouvernement ont joué un rôle actif en cherchant à s'assurer que les Néo-Écossais pouvaient faire les meilleurs choix en matière de logement pour eux-mêmes et leur famille. Ces efforts passés ont d'ailleurs été cruciaux pour améliorer les conditions de vie de très nombreuses personnes.

Pourtant, nous sommes face à un défi de taille. Entre les changements importants qui se produisent au sein de notre économie et de notre population, le retrait de l'aide fédérale ainsi que les nouvelles connaissances sur ce qui fonctionne et ne fonctionne pas quand il s'agit d'offrir des options de logement, la Nouvelle-Écosse doit envisager de nouvelles approches – et revoir les anciennes.

En Nouvelle-Écosse, trop de familles sont évincées du marché de l'immobilier en raison des coûts élevés du logement

Notre économie, qui est en pleine croissance, engendre davantage de débouchés pour l'emploi et les entreprises. Dans certaines régions cependant, cette situation a entraîné une hausse des prix de l'immobilier. Pour de plus en plus de personnes et de familles, le chemin menant à l'achat d'une première maison – ou à l'acquisition d'un domicile plus spacieux – est simplement impraticable.

À court terme, davantage de Néo-Écossais sont donc contraints de devenir locataires (ce qui fait augmenter les loyers). En outre, il est plus difficile pour les entreprises de trouver et de retenir la main-d'œuvre qualifiée nécessaire à la croissance de l'économie, parce que ces travailleurs ne peuvent pas se permettre d'acheter ou de louer un domicile à proximité de leur travail. Ces défis sont particulièrement difficiles pour les personnes seules et les familles monoparentales.

Ceux qui ont les moyens d'acquérir un logement doivent consacrer une part plus importante de leurs économies à une mise de fonds et une part plus importante de leur revenu aux paiements hypothécaires – avec en bout de compte moins d'argent à dépenser ou à économiser pour l'éducation ou la retraite.

À long terme, les conséquences sont également dommageables. En effet, la possession d'une maison fait partie des principaux facteurs qui permettent à la classe moyenne d'améliorer à long terme ses conditions de vie. La hausse des prix de l'immobilier risque donc d'anéantir cette perspective.

Les solutions du passé liées aux logements sociaux ne fonctionnent pas toujours

En Nouvelle-Écosse, beaucoup de personnes ont bénéficié du logement social. Nous découvrons cependant que l'approche adoptée au cours des dernières décennies peut avoir de sérieux désavantages.

En effet, les grands ensembles de logements publics, qui ont été privilégiés, ont isolé en quelque sorte les personnes à faible revenu et les personnes vulnérables. Ces dernières se trouvent en effet isolées du reste de la société, souvent dans des logements vieillissants qui tombent en ruine. Cet isolement renforce de plus les préjugés qui sont souvent rattachés à la pauvreté et à la dépendance à l'aide publique.

Ces problèmes ne se limitent cependant pas aux grands ensembles de logements pour personnes à faible revenu. Des ensembles plus petits, comme ceux que l'on trouve dans de nombreuses communautés rurales, facilement reconnaissables en raison de leur agglutinement fréquent en gros blocs, entraînent également une isolation des foyers à faible revenu.

Les personnes qui occupent des logements sociaux ne se sont pas vu offrir, au fil du temps, la possibilité de façonner et de développer leur communauté; en outre, bien trop souvent, on a contraint les personnes handicapées à vivre dans des grands complexes résidentiels plutôt que de les intégrer dans les communautés.

Ces tendances menacent donc la vitalité des communautés

Entre la hausse des prix de l'immobilier et des loyers ainsi que les graves problèmes associés aux logements sociaux, la Nouvelle-Écosse se trouve face à de véritables défis.

Lorsqu'une ségrégation se fait sur la base de la richesse, les liens entre les personnes à revenu faible, moyen et élevé sont alors plus distants. Notre sentiment de cohésion et d'appartenance s'en trouve amoindri. De plus, à mesure que les prix augmentent, les promoteurs cherchent davantage à construire des maisons et des quartiers hauts de gamme – lesquels peuvent être beaux, mais aussi parfois stériles car, sans écoles, sans services publics, sans rues animées et sans diversité, tout ce qui donne à une communauté un véritable dynamisme est tout simplement absent.

Dans les régions rurales, la migration des jeunes vers les grandes villes rend la situation particulièrement difficile. Les personnes qui restent, c'est-à-dire une population vieillissante, ont besoin de plus de services, et leur cercle familial s'amoindrit. En outre, les recettes fiscales nécessaires au financement de ces services diminuent. Il peut s'agir d'un cercle vicieux : plus les jeunes s'en vont, moins les administrations locales sont en mesure d'offrir l'aide et les services qui rendent une communauté attrayante pour ceux qui restent.

Autres défis

Les défis que nous venons de présenter sont les plus importants en matière de logement en Nouvelle-Écosse; ils ne sont cependant pas les seuls.

En effet, partout dans le monde, les coûts de l'énergie sont de plus en plus élevés. Beaucoup de maisons, surtout lorsqu'elles sont âgées, ont des déperditions de chaleur importantes car elles sont par exemple mal isolées ou possèdent des systèmes de chauffage anciens et mal entretenus.

Les propriétaires et les locataires de ces maisons sont particulièrement vulnérables lorsque le coût de l'électricité, du gaz naturel ou du mazout domestique augmente. Les logements publics peuvent être également soumis aux mêmes problèmes d'inefficacité énergétique.

On trouve, partout dans la province, une créativité et une ingéniosité véritables qui pourraient nous aider à relever ces défis, et bien d'autres. Trop souvent cependant, ce qui pourrait permettre de rassembler les promoteurs, les organisations communautaires et d'autres acteurs, et les aider à trouver les capitaux nécessaires à la concrétisation d'idées brillantes, fait tout simplement défaut.

Des solutions novatrices et pratiques en matière de logement

En Nouvelle-Écosse, les problèmes liés au logement exigent des efforts d'innovation et une véritable coopération, non seulement de la part du gouvernement, mais également du monde des affaires et des communautés. Notre approche doit tenir compte des aspects suivants : réalités auxquelles les familles font face aujourd'hui en ce qui concerne l'immobilier et le marché locatif; limites financières du gouvernement; enseignements tirés des politiques et des initiatives en matière de logement, ici et ailleurs; différents besoins des communautés urbaines et rurales de la Nouvelle-Écosse. Plus important encore, notre approche doit favoriser l'apparition de communautés en bonne santé, dynamiques et diversifiées.

Voici donc les grandes orientations que nous proposons. Nous vous demandons de nous aider pour nous assurer que nous sommes sur la bonne voie. Nous avons besoin de votre aide pour déterminer les préoccupations et les problèmes à traiter, ainsi que les possibilités à explorer en matière d'innovation et de partenariats.

Construire des communautés mixtes et diversifiées : une nouvelle approche

L'une des meilleures façons de favoriser la santé et la vitalité d'une communauté est de veiller à sa diversité. En effet, dans une communauté saine et diversifiée, vous côtoyez toutes sortes de personnes : des personnes âgées vivent à côté de professionnels célibataires; des couples bavardent, chaque matin, dans les couloirs, avec des parents célibataires qui bénéficient d'une aide sociale; des personnes ayant des incapacités chroniques côtoient des grands-parents, des parents et des enfants dans les parcs, les rues et sur les trottoirs.

L'objectif de cette approche est de développer des quartiers dans lesquels vivent des personnes dont les revenus, les origines et les familles sont très divers.

Cette approche favorise le *mélange* de différentes formes de logements. Ainsi, au lieu de construire d'importants lotissements composés d'un seul type de logement – p. ex. logements occupés par leurs propriétaires ou logements publics – ces communautés possèderaient des logements locatifs, des coopératives d'habitation, des maisons financées par des fonds publics ainsi que des maisons occupées par leurs propriétaires. Une grande partie de cet objectif est de faire en sorte que les gens ne soient pas sûrs du type d'occupation de leurs voisins. Et sauf si vous décidez de les informer sur votre situation, ils ne sauront pas si vous êtes propriétaire de votre maison, si vous la

louez ou si vous bénéficiez d'une aide financière de la part du gouvernement pour payer une partie ou l'intégralité de votre loyer.

Ces communautés possèderaient donc des *familles très diverses* : personnes vivant seules, couples de personnes âgées, familles biparentales ou monoparentales, personnes handicapées, etc. Cette situation permettrait entre autres à des personnes très diverses de vivre ensemble sans être isolées ainsi que d'avoir plus de possibilités de contribuer à la vie de leur communauté.

Il s'agit de plus de reconnaître que les administrations locales et les citoyens ont besoin d'une certaine latitude pour concevoir des communautés qui favorisent la densité et qui permettent l'accession à la propriété ou à des logements locatifs à des prix abordables.

Un nouveau rôle pour le gouvernement : catalyseur de changement et en matière de partenariats

Les rôles traditionnels du gouvernement provincial en matière de logement ont été limités tout en étant importants : mener à bien des projets de logements sociaux, accorder des fonds pour rendre les rénovations de logements locatifs plus abordables et pour inciter les promoteurs à construire des logements plus abordables, ainsi que réglementer certains domaines comme les relations entre propriétaires et locataires et le secteur de l'immobilier.

Le rôle de la Province cependant n'a pas été suffisamment celui d'un catalyseur, c'est-à-dire d'une force fédératrice permettant à des gens et à des organisations de se réunir pour trouver un terrain d'entente et travailler ensemble pour bâtir des communautés saines.

La nouvelle approche que nous proposons vise précisément à changer la situation. Au lieu de réaliser des projets par lui-même, le **gouvernement de la Nouvelle-Écosse peut former des partenariats avec des groupes communautaires, des administrations locales, des entreprises sociales, des promoteurs, des entreprises et des particuliers**. La planification des projets se ferait en consultant le public à toutes les étapes, dans un souci de bâtir des communautés solides et diversifiées, munies d'équipements et de services publics adaptés, et offrant de réels débouchés aux entreprises locales.

Le gouvernement dirigerait certains de ces projets en faisant toutefois appel à des partenaires. Pour d'autres projets, la Province pourrait permettre à des personnes qui ont établi des besoins et des possibilités de développer des liens avec :

- des organismes communautaires afin de mettre à profit la sagesse et l'énergie présentes dans la communauté;
- des architectes, des urbanistes et des promoteurs afin de concevoir et de réaliser un projet;
- des entreprises et des entreprises sociales, pour faire en sorte que les services et les équipements nécessaires existent.

Le gouvernement de la Nouvelle-Écosse peut également fournir une expertise et des conseils tirés de sa très importante expérience en matière de construction et de gestion de logements, ainsi que de ses banques de données et d'informations de référence. Nos services d'analyse peuvent aider à évaluer des plans d'affaires afin de trouver des faiblesses potentielles ainsi que des possibilités qui ont été négligées.

L'aspect peut-être le plus important est le suivant : lorsqu'un projet répond à nos normes (mixité sociale, communautés dynamiques), **nous pouvons alors fournir des capitaux – c'est-à-dire le chaînon qui manque souvent aux projets de logements**. La Société de développement du logement de la Nouvelle-Écosse (SDLNE) agit en tant que bailleur de fonds ainsi que promoteur, fort de ses 1,4 milliard de dollars d'actifs. La Province peut donc fournir des prêts et des garanties à des groupes communautaires, à des entreprises sociales et à des entreprises qui sont disposés à intégrer à leur projet des logements sociaux.

Nous commencerions prudemment, en choisissant les communautés se prêtant le mieux à l'aboutissement de nos projets grâce aux partenaires locaux et en raison de leur situation. Ces projets initiaux nous permettraient à la fois d'apprendre ainsi que de prouver la viabilité de notre approche – pour les quartiers, les entreprises, les gouvernements, mais surtout pour les gens vivant dans les communautés concernées.

Rendre l'achat d'un logement plus abordable

Pour de nombreux Néo-Écossais, posséder sa propre maison fait toute la différence entre un certain niveau de sécurité financière et la nécessité de se battre pour joindre les deux bouts. Posséder une maison, c'est pouvoir se constituer un capital; c'est également pouvoir acquérir la richesse nécessaire à l'éducation de ses enfants et à une retraite confortable.

La Province peut donc permettre à de nombreuses personnes de concrétiser ce rêve – y compris les personnes ayant des revenus modestes. Ici aussi, le rôle de la Société de développement du logement de la Nouvelle-Écosse (SDLNE) en tant que bailleur de fonds peut changer les choses. Notre nouvelle approche permettrait ce qui suit :

- Créer de nouveaux logements à faible coût d'achat, faisant partie des ensembles de logements des projets que nous créons et soutenons.
- Fournir un financement pour favoriser les possibilités liées aux locations avec option d'achat, pour les locataires et les membres de coopératives d'habitation, de sorte qu'une partie de leur loyer ou de leurs frais permettrait de constituer une mise de fonds.
- Montrer par l'exemple les avantages qu'offrent les constructions abordables au plan de la rentabilisation, et inciter les promoteurs à commencer à exploiter un marché négligé.

Le soutien du gouvernement peut être plus indirect tout en rendant l'accès à la propriété plus abordable (et en aidant les locataires et les membres de coopératives d'habitation à trouver l'argent nécessaire à une mise de fonds). Nous pouvons mettre à profit les programmes qui existent déjà pour :

- permettre aux particuliers ainsi qu'aux occupants des coopératives d'habitation et aux locataires de logements sociaux d'accéder plus facilement à des fonds pour les réparations, les rénovations et les travaux d'adaptation domiciliaires;
- financer des prêts pour les rénovations éconergétiques, qui seraient amortis au fil du temps grâce aux économies d'énergie.

Des logements qui aident les gens à avancer dans leur vie

Nous voulons pouvoir fournir un logement à chaque personne qui en a besoin. Mais les solutions du passé ne se sont révélées utiles qu'en partie. Les inconvénients de l'ancienne approche, ainsi que ses conséquences, c'est-à-dire la ségrégation et l'isolement, sont clairs pour tout le monde.

Un projet de logement qui donne la part belle à la mixité sociale permet de profiter de la présence de logements à vendre et de locations au prix du marché à proximité de logements financés par des fonds publics, en utilisant le produit de la vente des premiers pour compenser le coût des seconds. Ce modèle a porté fruit dans de nombreux endroits différents. Le projet de réaménagement du quartier Regent Park, à Toronto, le projet Woodward à Vancouver, et de nombreux autres projets en Europe et aux États-Unis, ont tous adopté cette stratégie, en étroite consultation avec les administrations locales et les habitants des quartiers environnants - avec des résultats qui ont transformé et revitalisé ces derniers.

Le nouveau modèle « Priorité au logement » est également très prometteur en offrant un moyen d'aider les sans-abri, surtout ceux qui ont une maladie chronique, un handicap ou encore une maladie mentale. Ce modèle part du principe suivant : un logement, c'est beaucoup plus qu'un simple toit; c'est la stabilité nécessaire à l'épanouissement d'une personne dans la vie en société. Trouver le bon logement n'est que la première étape, et le modèle dont il est question ici prévoit toute une gamme de services et d'aides adaptés aux besoins et aux capacités des individus, afin de les aider à comprendre leurs forces et à relever les défis auxquels ils font face. Il peut par exemple s'agir de

services de santé mentale et de toxicomanie pour permettre par exemple aux personnes concernées de pouvoir faire leurs courses, de trouver des occasions de faire du bénévolat, ou encore de décrocher un emploi.

Ces services peuvent être particulièrement efficaces dans un quartier où la mixité existe. Il existe bien plus d'occasions d'avancer progressivement vers une communauté pleinement inclusive offrant un éventail encore plus large de services et d'équipements - allant de parcs à des magasins en passant par le transport.

L'approche que nous décrivons dans ce document constitue un changement considérable par rapport à celle que la Nouvelle-Écosse a adoptée par le passé, mais nous pensons qu'elle correspond mieux à l'esprit de nos communautés et de notre province. Elle traduit ce en quoi nous croyons, c'est-à-dire la coopération et la réalisation d'un projet commun; la valeur que nous accordons à l'innovation et à l'esprit d'entreprise; ainsi que notre engagement à l'égard de l'autonomie et de la solidarité.

Les éléments de cette approche sont conçus pour se renforcer mutuellement. Le logement abordable, qu'il s'agisse d'une location ou d'une maison privée, permet de renforcer et de diversifier les communautés ainsi que d'aider les gens à améliorer leur situation financière. Une société plus dynamique et qui donne la part belle à la mixité engendre davantage de débouchés économiques et favorise la cohésion sociale.

Offrir aux Néo-Écossais des options de logement diverses et adaptées à leurs besoins est important socialement, économiquement et écologiquement. Cela touche également au cœur de notre identité en tant que Néo-Écossais – ce qui est peut-être la raison la plus importante pour laquelle nous aimerions obtenir votre point de vue.

Nous vous demandons par conséquent de bien vouloir examiner ces questions. Considérez-les comme un point de départ pour nous aider à emprunter la bonne voie. Dites-nous de plus si nous avons omis certains aspects ou certaines questions, s'il y a des occasions à saisir ou des idées à explorer. Ensemble, bâtissons des logements et des communautés qui témoignent de ce qu'il y a de plus beau en Nouvelle-Écosse.

À CÔTÉ : Un dossier solide

En élaborant cette approche, la considération suivante est restée au premier plan : faire en sorte que les contribuables n'assument aucun risque financier.

Pour ce faire, nous avons travaillé à partir de modèles éprouvés – des situations concrètes, dans des circonstances diverses, qui ont abouti à d'excellents résultats à la fois pour les gens et les gouvernements.

Lorsque nous entreprendrons un projet, nous exigerons des résultats et des analyses de rentabilisation solides - et nous suivrons attentivement les progrès de manière à rester sur la bonne voie.

À long terme, cette approche permettra de réduire la charge qui pèse sur les contribuables, parce que la population sera en meilleure santé, la criminalité baissera, les débouchés économiques seront plus nombreux et la prospérité plus grande.

À CÔTÉ : Derrière les chiffres : des histoires personnelles

La réalité des faits sur la hausse des prix et l'évolution des marchés nous aide à comprendre l'importance du défi à relever – mais cela ne nous permet pas de véritablement comprendre les effets au plan personnel.

Voici donc quelques exemples illustrant les difficultés auxquelles les habitants de la Nouvelle-Écosse font face pour trouver un logement qui leur convienne. (* Afin de préserver la confidentialité de ces situations tout en illustrant fidèlement les questions en jeu, nous avons rassemblé un certain nombre de situations réelles pour créer un profil global. Les personnes ne sont pas réelles, mais les expériences le sont.)

Marie (32 ans) et Curtis (35 ans) - Dartmouth

Marie et Curtis travaillent tous les deux à temps plein. Il y a huit ans, ils ont obtenu leur diplôme universitaire et trouvé leur premier logement : un appartement de deux chambres non loin de leur travail. Cependant, avec un deuxième enfant qui va avoir cinq ans, et leur aînée qui veut sa propre chambre, la famille vit de plus en plus à l'étroit.

Ils aimeraient donc acheter un plus grand logement, peut-être un duplex; mais ils ne peuvent pas se permettre la mise de fonds pour acheter quelque chose dans leur quartier, sans parler des paiements hypothécaires mensuels. Les seuls logements correspondant à leurs moyens les contraindraient tous les deux à un long trajet pour aller travailler. Et là encore, il faudrait économiser sur tout pour pouvoir payer l'hypothèque – de même que réduire leurs économies pour la retraite et l'éducation de leurs enfants.

Louis, 52 ans - Sydney

Louis est atteint de la maladie de Parkinson depuis un certain temps et a maintenant besoin d'une aide régulière ainsi que de counselling pour l'aider à composer avec un état dépressif. Il vit seul depuis plusieurs années et s'épanouit en participant à la vie de sa communauté, notamment en faisant du bénévolat dans une soupe populaire. Il se fait aider chaque jour à la fois par des voisins et des travailleurs de soins à domicile.

Il a cependant de plus en plus de mal à se déplacer dans sa maison, un logement en rangée de deux étages. Les escaliers sont le plus gros problème, mais tout dans sa maison devient chaque jour plus compliqué, que ce soit aller se coucher ou prendre un bain. Il est évident qu'il devra bientôt déménager; cependant, après avoir longuement cherché, il est clair qu'il n'y a rien qui lui convienne. Il envisage donc d'aller vivre dans un foyer de soins, loin de ses amis et du quartier où il fait du bénévolat.

Kyra, 78 ans - Bridgewater

Kyra a vécu à Bridgewater toute sa vie, principalement dans la maison où elle et son mari, Walt, ont élevé leurs cinq enfants. Walt est décédé il y a huit ans, et leurs enfants, qui ont désormais leur propre famille, vivent à Truro, à Halifax et à Toronto.

Kyra a réussi à vivre grâce à sa pension et à ses économies, mais il ne lui reste presque plus rien. Elle pourrait louer une partie de sa maison et vivre grâce à ce revenu, mais il faut trouver l'argent pour faire des rénovations et créer un appartement, ainsi que faire des réparations coûteuses. Elle ne peut tout simplement pas se procurer cet argent. On lui a refusé un prêt, et elle envisage maintenant de vendre sa maison.

Voici ce que nous pouvons faire

Marie et Curtis : Un nouveau lotissement qui se trouve non loin de leur appartement actuel propose le genre de logements de luxe qu'ils ne peuvent pas se permettre d'acheter, mais il y a aussi plusieurs nouvelles maisons à un prix beaucoup plus bas. Ces maisons n'ont pas les caractéristiques haut de gamme des maisons plus luxueuses qui se

12 | Document de travail - Stratégie en matière de logement pour la Nouvelle-Écosse [document imprimable]

trouvent à côté, mais il y en a une qui a trois chambres et qui serait parfaite, à quelques minutes à pied d'une nouvelle école et de transports en commun. Il faudra tout de même mettre sérieusement la main à la poche pour le versement initial, mais c'est maintenant possible.

Louis : L'organisme qui gère la soupe populaire où Louis fait du bénévolat fait également partie d'un partenariat lié à la construction d'un lotissement près d'un nouveau centre de santé communautaire, avec des fonds du gouvernement provincial ainsi que la participation d'un promoteur et de trois autres organismes de services. Louis a l'occasion de parler de ses besoins lors d'une séance de consultation, de même que trois autres personnes qui se trouvent dans des situations similaires. Un peu plus d'un an plus tard, il s'installe dans un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble afin d'accéder facilement aux services dont il a besoin. Il continue son bénévolat lorsqu'il est suffisamment en forme : une fois de temps en temps à la soupe populaire, mais plus souvent au centre de santé.

Kyra : Grâce à l'aide d'un agent provincial des services de logement, Kyra crée un plan simple indiquant le coût des rénovations et des réparations, le loyer qu'elle sera en mesure de demander, ainsi que les économies qu'elle réalisera en isolant sa maison et en remplaçant les fenêtres. La Province lui offre alors deux prêts, le premier pour rendre sa maison plus éconergétique, et le second pour le reste des travaux de rénovation – avec un calendrier de remboursement fixé en fonction du revenu indiqué dans son plan. Durant l'été, ses enfants lui donnent un coup de main pour faire les travaux de rénovation, et, en octobre, son premier locataire emménage.

À CÔTÉ : Seulement le marché? Seulement le gouvernement?

L'intention du gouvernement fédéral de cesser de financer les logements sociaux soulève une question plus vaste : le gouvernement devrait-il intervenir dans le logement? Alors que les gouvernements sont partout à court d'argent, il est peut-être logique de compter sur le marché pour résoudre les problèmes de logement.

Il ne fait aucun doute qu'il y aurait des avantages à court terme, comme un relâchement des tensions budgétaires provinciales avec l'élimination des financements gouvernementaux.

Cependant, comme nous l'avons vu ailleurs, il y aurait aussi des inconvénients, à la fois immédiats, et, plus gravement, à long terme :

- Livré à lui-même, le marché privé tend à se concentrer sur les logements de luxe et hauts de gamme, et non sur le logement abordable. Les personnes à faible revenu ainsi que la classe moyenne sont ainsi chassées, et les maisons abordables sont achetées et réaménagées pour en faire des logements chers.
- À plus long terme, la charge qui pèse sur les contribuables est de plus en plus lourde. Sans logements abordables suffisants, les coûts des soins de santé augmentent, de même que ceux du chômage et de l'assistance sociale. La criminalité augmente également, et parallèlement le coût des services de police et des incarcérations.
- L'étalement urbain entraîne souvent une baisse de la densité de l'habitat, ce qui rend la prestation de services plus coûteuse et moins efficace. Les transports en commun deviennent moins viables, ce qui entraîne plus de pollution et d'embouteillages ainsi qu'une hausse des coûts nécessaires à la construction et à l'entretien des routes.

En revanche, il est évident que le gouvernement de la Nouvelle-Écosse ne peut pas – et ne devrait pas – s'occuper à lui tout seul des questions de logement. Et pas seulement pour des raisons financières : nous négligerions ainsi l'esprit d'entreprise et l'ingéniosité des entreprises de la province, ainsi que celles des administrations locales, des organismes à but non lucratif et des communautés. Il faut donc que la Province aille puiser dans toutes ces forces pour élaborer ensemble des solutions novatrices.

Questions à considérer

Compte tenu de notre objectif de créer des communautés faisant place à la mixité sociale, afin de rendre les maisons plus abordables et de faire de l'acquisition d'un logement la première étape vers une plus grande indépendance :

1. Dans quelle mesure cette approche permettrait-elle de répondre à vos besoins?
2. Dans quelle mesure cette approche permettrait-elle de répondre aux besoins de votre communauté?
Compte tenu de notre objectif de travailler en partenariat en vue de changer les choses, ainsi que de travailler avec les communautés :
3. Que conseillerez-vous pour que nous réussissions?
4. Comment voulez-vous participer?

Vous pouvez nous faire de vos commentaires de deux manières :

Par courrier postal :

Ministère des Services communautaires
5675 Spring Garden Road
C.P. 696, Halifax (N.-É.) B3J 2T7
À l'attention de : Stratégie en matière de logement

En ligne :

housing.novascotia.ca