

Pourquoi Dieppe a-t-elle besoin d'une stratégie de logement?

Comme de nombreuses municipalités, Dieppe fait face à des défis de logement. L'accès au logement a beaucoup diminué au cours des dernières années. Un nombre important de résidentes et résidents ont de la difficulté à trouver un logement qui répond à leurs besoins.

L'an dernier, la Ville a réalisé une évaluation des besoins en logement afin de comprendre les conditions récentes, actuelles et futures du marché. Les principales conclusions démontrent :

- un manque d'offre de logements par rapport à la croissance de la population,
- une augmentation significative des besoins en logements hors marché,
- un inventaire réduit de logements hors marché, qui n'augmente pas.

Le logement hors marché inclut les logements qui appartiennent à des organismes à but non lucratif ou à des coopératives. Par exemple, on peut penser aux logements pour les étudiants et les personnes âgées, ceux réservés aux familles à faible revenu ou les refuges et les maisons de transition.

Qu'est-ce qu'une stratégie de logement?

La stratégie de logement de Dieppe détermine des mesures précises que la Ville peut prendre pour relever les défis de logement. Elle sert de point de départ en décrivant ce qui peut être fait maintenant. La stratégie sert aussi de base à ce qui pourra être fait dans le futur, au fur et à mesure que les circonstances évoluent.

La stratégie reconnaît les responsabilités et les limites des administrations municipales. Elle se concentre sur un nombre gérable de mesures qui peuvent avoir un impact important par rapport aux ressources qu'elles demandent.

Que dit la stratégie?

Quatre mesures principales sont décrites dans la stratégie. Ces mesures visent à augmenter la disponibilité des logements et à les rendre plus abordables. Les mesures visent aussi à développer le secteur du logement hors marché.



Examen des politiques et de la réglementation

- Plusieurs des politiques et règlements de la Ville de Dieppe ont été créés à une époque où les problèmes de logement n'étaient pas aussi importants.
- Il est possible de revoir les règles actuelles afin de permettre une croissance plus rapide et importante du logement et de favoriser la diversité des options disponibles.
- On peut aussi améliorer les processus afin de rendre la création de nouveaux logements moins coûteuse et moins risquée.
- Une révision du plan d'aménagement municipal et de l'arrêté de zonage demandera la participation des parties prenantes afin de déterminer les défis et les opportunités.



Programme d'incitatifs amélioré

- La Ville de Dieppe a mis en place un programme d'incitatif au logement abordable en 2023. Cependant, même s'il est utile, ce programme initial n'est pas suffisant.
- La valeur de l'incitatif doit être grandement augmentée si l'on veut augmenter de façon importante l'offre de logements abordables à Dieppe.
- La forme et la structure de l'incitatif pourraient être modifiées pour mieux appuyer les projets de logement dans l'accès à d'autres programmes de financement.
- Ces modifications pourraient également permettre d'appuyer les développeurs plus tôt dans le processus d'élaboration de leurs projets.
- La stratégie propose des suggestions et indique des options à considérer, mais la forme et le montant de l'incitatif doivent être décidés lors de la phase de mise en œuvre.



Services d'orientation

- Les gouvernements fédéral et provincial offrent plusieurs programmes d'incitatifs et de soutien pour stimuler la création de logements abordables. Par contre, les projets de logement à Dieppe n'en profitent presque pas.
- La Ville de Dieppe peut mettre sur pied un service d'orientation pour permettre de surmonter les obstacles et d'augmenter l'utilisation de ces programmes.
- En prenant en charge la plus grande partie possible du travail d'accès à ces programmes, la Ville de Dieppe peut augmenter le montant de l'aide financière accordée et encourager l'augmentation de l'offre de logements abordables.



Partenariat de projets

- Le secteur du logement hors marché a un rôle important à jouer pour relever les défis les plus difficiles en matière de logement à Dieppe.
- Cependant, ce marché est petit et a une capacité limitée à augmenter son offre de logements.
- Une intervention et un soutien plus directs pour un projet spécifique favoriseront la croissance de ce secteur et stimuleront la création de logements abordables à court terme.
- La Ville de Dieppe doit identifier toutes les ressources et tous les soutiens qu'elle peut mettre sur la table.
- La municipalité doit chercher un partenaire crédible avec lequel travailler, puis collaborer pour créer une nouvelle offre de logements hors marché. L'expérience pourrait être répétée selon son succès.

Why does Dieppe need a housing strategy?

Like many municipalities, Dieppe is facing housing challenges. Access to housing has fallen sharply in recent years. A significant number of residents are having difficulty finding housing that meets their needs.

Last year, the City carried out a housing needs assessment to understand recent, current and future market conditions. The main findings show:

- a lack of housing supply in relation to population growth,
- a significant increase in the need for non-market housing,
- a reduced inventory of non-market housing that is not increasing.

Non-market housing includes housing owned by non-profit organizations and cooperatives. Examples include housing for students, the elderly, and low-income families, as well as shelters and halfway houses.

What is a housing strategy?

Dieppe's housing strategy identifies specific actions the City can take to address housing challenges. It serves as a starting point, describing what can be done now. The strategy also serves as a basis for what can be done in the future, as circumstances change.

The strategy recognizes the responsibilities and limitations of municipal administrations. It focuses on a manageable number of measures that can have a significant impact in relation to the resources they require.

What does the strategy say?

Four main measures are described in the strategy. They are designed to boost the availability and affordability of housing and develop the non-market housing sector.



Review of policies and regulations

- Many of the City of Dieppe's policies and regulations were created at a time when housing problems were not as acute.
- The current rules can be revised to allow for more rapid and significant housing growth and promote a diversity of options.
- Processes can also be improved to make the creation of new homes less costly and risky.
- A review of the Municipal Development Plan and the zoning bylaw will involve stakeholders in identifying challenges and opportunities.



Enhanced incentive program

- The City of Dieppe established an affordable housing incentive program in 2023. While useful, however, the initial program is not enough.
- The value of the incentive must be greatly increased if we are to significantly boost the supply of affordable housing in Dieppe.
- The form and structure of the incentive could be modified to better support housing projects in accessing other funding programs.
- These changes could also enable us to support developers earlier in the project development process.
- The strategy offers suggestions and options for consideration, but the form and amount of the incentive must be decided during the implementation phase.



Navigation service

- The federal and provincial governments offer a number of incentive and support programs to stimulate the creation of affordable housing, but housing projects in Dieppe hardly benefit from these at all.
- The City can set up a navigation service to help overcome barriers and increase the use of such programs.
- By doing as much of the work involved in accessing the programs as possible, the City can increase the amount of financial assistance granted and foster a greater supply of affordable housing.



Project partnerships

- The non-market housing sector has an important role to play in meeting Dieppe's toughest housing challenges.
- However, the sector is small and has limited capacity to increase the housing supply.
- More direct intervention and support for specific projects will encourage growth in the sector and stimulate the creation of affordable housing in the short term.
- The City of Dieppe should use its powers and all the resources at its disposal.
- The municipality needs to find a credible partner to work with, and then collaborate to create a new supply of non-market housing. If successful, the experience could be repeated.