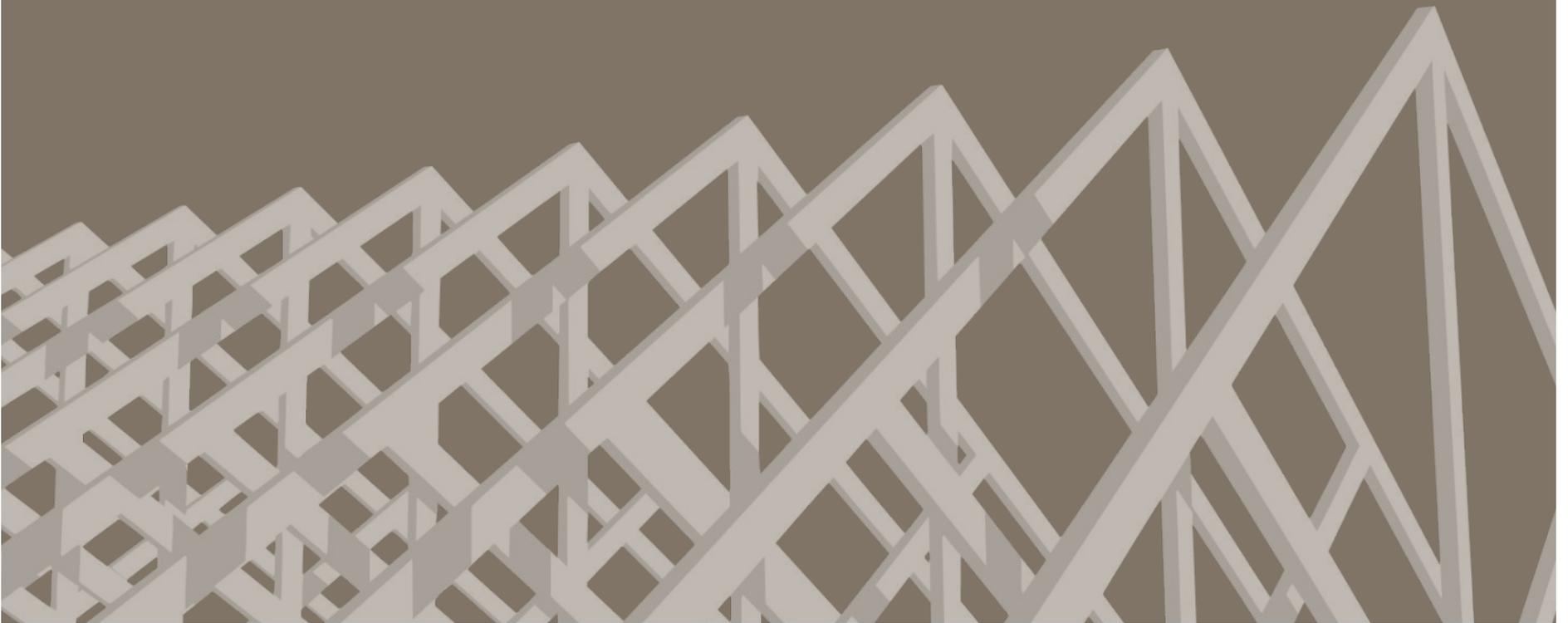


Étude d'évaluation du logement dans le comté de Johnson, Iowa

2025



Échelle communautaire

# Étude d'évaluation du logement Comté de Johnson



Le Département de l'urbanisme, du développement et du développement durable suit un processus de planification qui reflète l'évolution des besoins du comté et aide les résidents à garantir que leurs projets sont conformes aux exigences des règlements. Ses services et responsabilités comprennent :

- Guider le développement des zones rurales (non constituées en municipalité) du comté
- Aider les résidents du comté à s'assurer que leurs plans répondent aux exigences de l'ordonnance.
- Respecter l'ordonnance de développement unifié du comté (règles régissant la manière et le lieu de construction de certains bâtiments dans les zones non constituées en municipalité)
- Traiter les demandes de permis de construire et effectuer des inspections de chantier
- Intégrer la durabilité dans le développement et les opérations du comté, y compris la gestion des eaux pluviales et l'efficacité énergétique.
- Soutenir et faire progresser les systèmes alimentaires locaux
- Maintenir un processus de planification qui reflète l'évolution des besoins du comté de Johnson

## CommunityScale

### Échelle communautaire

est un cabinet de conseil en urbanisme dont l'objectif est d'aider les collectivités à travers le pays à améliorer l'équité, la mobilité économique et l'accès au logement. CommunityScale propose une gamme de services et de produits d'analyse conçus pour aider ses clients à prendre des décisions plus éclairées et ciblées en matière de politiques et d'investissement, de l'évaluation des opportunités de développement aux analyses de zonage en passant par l'évaluation des besoins en logement. Le cabinet compte parmi ses clients des municipalités, des comtés, des agences régionales d'urbanisme et des promoteurs immobiliers répartis dans tout le pays.

# Contenu

---

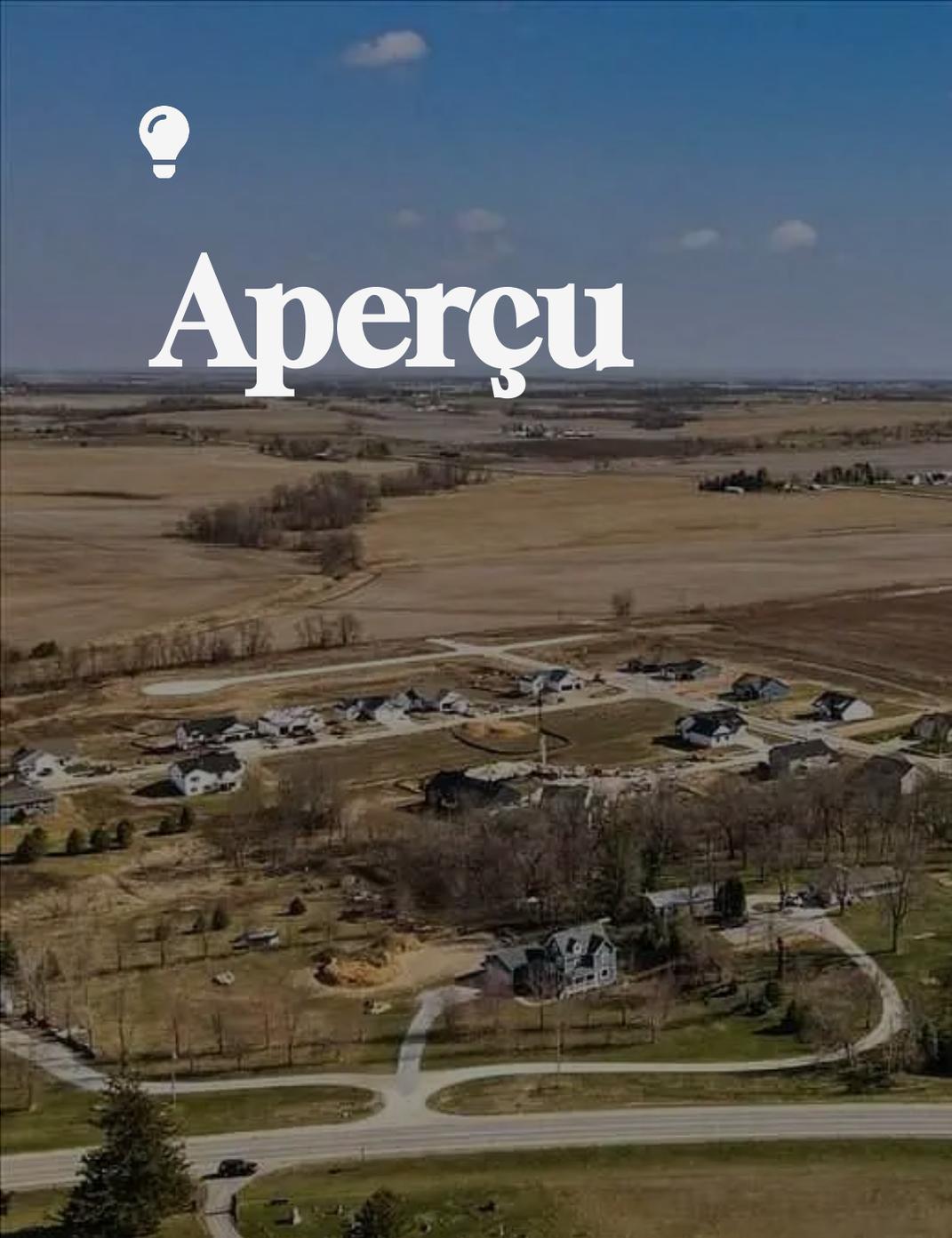
💡	Aperçu	4
✔	Indicateurs préliminaires	8

---





# Aperçu



## Aperçu

# Le but de cet effort de planification.

L'une des priorités du plan global du comté de Johnson est l'accès équitable à un logement sûr et abordable. Cette priorité comprend la satisfaction du besoin de logements abordables et l'amélioration de la qualité et de la sécurité des logements existants et futurs pour les résidents.

Menée par le Département de la planification, du développement et de la durabilité en collaboration avec le Département des services sociaux, cette étude d'évaluation du logement vise à éclairer les décisions des élus locaux en matière de logement, d'aménagement du territoire, de transport et potentiellement d'autres politiques, ainsi qu'à éclairer les documents de planification complets ou autres pour la zone non constituée en société et pour chaque petite ville, à la discrétion de ces villes.

## Objectifs de cette étude :

Évaluer les besoins en matière d'équité tels que la stabilité du logement, la sécurité économique, le soutien communautaire et l'inclusion.

Recommander les logements nécessaires pour satisfaire la demande future dans la zone non constituée en société et dans chaque petite ville.

Identifier les lacunes, les obstacles, les besoins en matière de logement et potentiellement les préférences.

Recommander des actions réalisables et réalisables aux élus locaux afin qu'ils les étudient et les mettent en œuvre.

## Aperçu

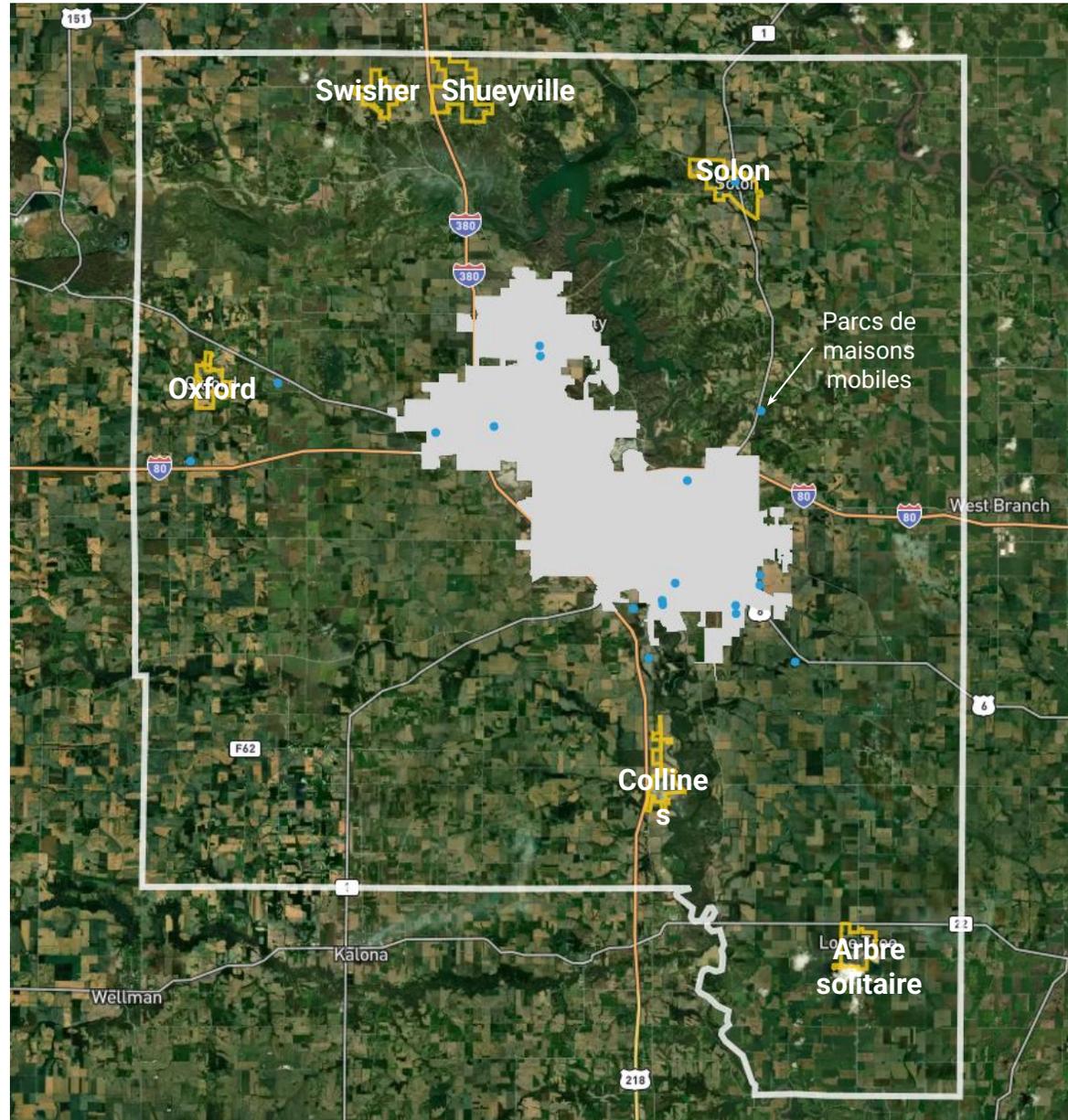
# L'étude se concentre sur le comté. zone non métropolitaine.

Source : Comté de Johnson, CommunityScale

Cette étude porte sur le comté non incorporé de Johnson et les six petites villes de Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon et Swisher. Ces zones sont collectivement désignées sous le nom de « zone non métropolitaine ».

Sauf indication contraire, les données de cette étude excluent les villes d'Iowa City, Coralville, Tiffin et North Liberty. Ces villes ont été évaluées par une étude similaire conclue en 2025.

L'étude se concentre également sur les parcs de maisons préfabriquées (MHP) du comté, y compris ceux situés dans la zone métropolitaine.



## Aperçu

# De nombreuses analyses des ménages de l'étude sont organisées par groupes de revenus.

Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

De nombreux indicateurs de cette étude subdivisent la population des ménages en fonction du revenu médian de la zone (RMA). Le tableau de droite définit les six cohortes de revenus de l'étude en termes de nombre de ménages, de fourchette de revenus et de prix ou de loyers maximums atteignables pour chacune d'elles.

**Un logement est généralement considéré comme « abordable » si le coût total du logement ne représente pas plus de 30 % du revenu mensuel d'un ménage.**

Les coûts d'accession à la propriété comprennent les mensualités hypothécaires, la taxe foncière, l'assurance et les charges. Les coûts de location incluent le loyer de base et les charges.

## Ménages des zones non métropolitaines selon le revenu et les seuils de coût d'accessibilité au logement

Niveau AMI	Nombre total de ménages	Tranche de revenu des ménages	Prix immobilier maximum atteignable	Loyer maximum atteignable
<30%	1 683	< 35 460 \$	<114 000 \$	<800 \$
30 à 60 %	2 099	35 460 \$ à 70 920 \$	114 000 \$ à 227 500 \$	800 \$ à 1 600 \$
60 à 80 %	1 366	70 920 \$ à 94 560 \$	227 500 \$ à 303 500 \$	1 600 \$ à 2 150 \$
80-100%	1 255	94 560 \$ à 118 200 \$	303 500 \$ à 379 500 \$	2 150 \$ à 2 650 \$
100-120%	1 101	118 200 \$ à 141 840 \$	379 500 \$ à 455 000 \$	2 650 \$ à 3 200 \$
>120%	3 875	>141 840 \$	> 455 000 \$	> 3 200 \$



# Indicateu rs prélimina ires



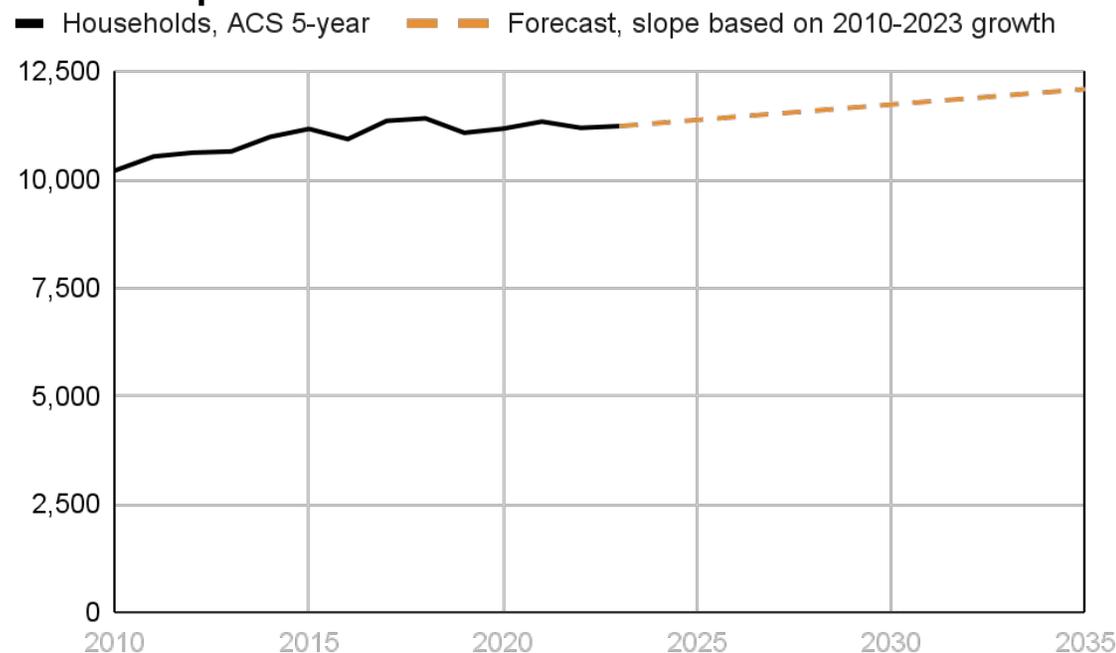
## Indicateurs préliminaires

# La zone non métropolitaine du comté de Johnson devrait continuer à croître à un rythme soutenu.

Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

La population des ménages du comté de Johnson, hors métropole, a connu une croissance régulière au cours des 15 dernières années. Si cette tendance se poursuit, le comté pourrait accueillir plus de 700 nouveaux ménages au cours de la prochaine décennie, soit une augmentation de 6 à 7 %.

## Tendances et projections de croissance des ménages hors zone métropolitaine



Année	Ménages	Changement depuis 2025	
2010	10 210	-	-
2015	11 174	-	-
2020	11 179	-	-
2025	11 380	-	-
2030	11 737	357	3,1%
2035	12 093	713	6,3%

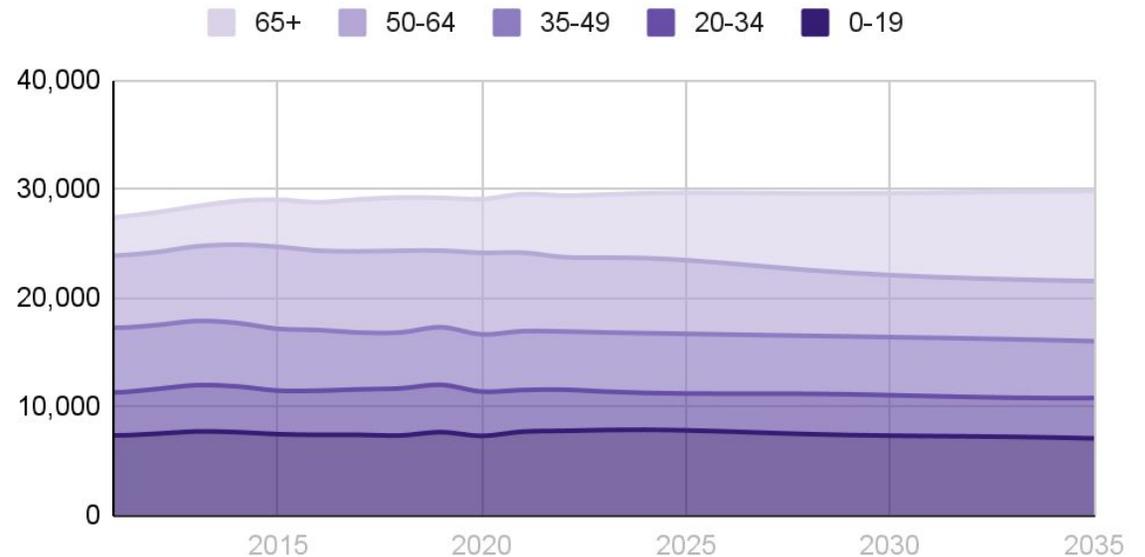
Indicateurs préliminaires

# La population de la zone non métropolitaine vieillit rapidement, ce qui constitue un handicap potentiel pour la croissance à long terme.

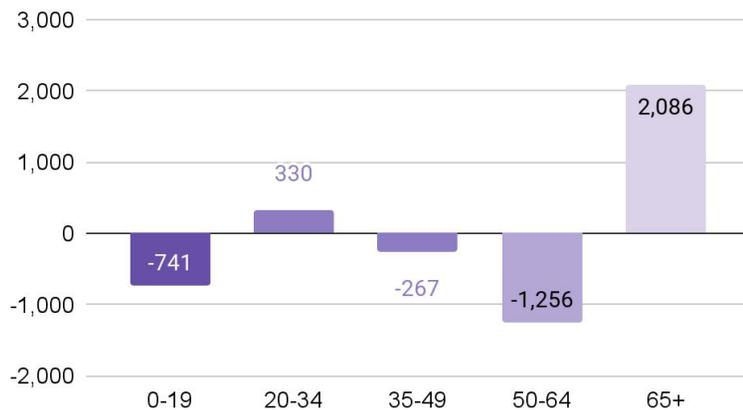
Comme dans de nombreuses régions du pays, la population du comté non métropolitain de Johnson a considérablement vieilli ces dernières années.

Les tendances actuelles suggèrent que la tranche d'âge des 65 ans et plus connaîtra de loin la croissance la plus rapide, la plupart des autres groupes perdant de la population au cours de la prochaine décennie. La zone non métropolitaine doit continuer à attirer les jeunes et les nouvelles familles pour assurer la pérennité de la communauté.

## Tendances et projections de l'âge de la population des zones non métropolitaines



### Net population change (2025-2035)



## Indicateurs préliminaires

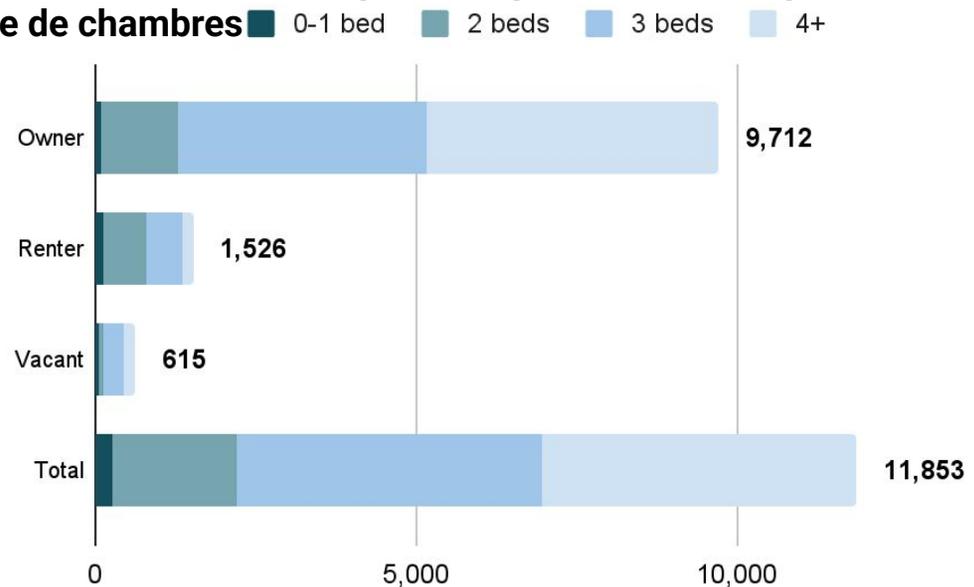
# Il n'y a pas suffisamment de diversité de logements pour refléter les préférences actuelles et émergentes du marché.

Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

Bien que la zone non métropolitaine du comté de Johnson dispose d'une offre importante de maisons occupées par leur propriétaire, il n'y a pas suffisamment d'options pour les ménages intéressés par des choix alternatifs.

Par exemple, pour favoriser la croissance de la population de jeunes adultes, la zone non métropolitaine a besoin d'une plus grande proportion de logements locatifs, qui constituent souvent le point d'entrée d'un nouveau ménage dans une communauté avant l'achat d'un logement. De plus, avec le vieillissement de la population de plus de 65 ans de la zone non métropolitaine, nombre d'entre eux chercheront des possibilités de réduire leur logement sans quitter la communauté, par exemple en échangeant leur grande maison contre des options de petite propriété comme des appartements ou des maisons de ville.

**Logements hors zone métropolitaine par mode d'occupation et nombre de chambres**



## Indicateurs préliminaires

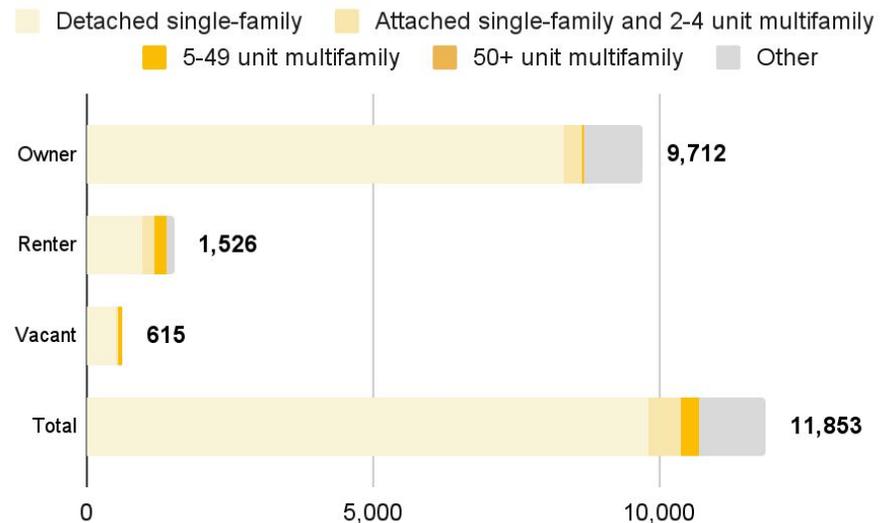
# Le parc immobilier, majoritairement unifamilial, ne répond pas aux besoins des ménages à faibles revenus.

Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

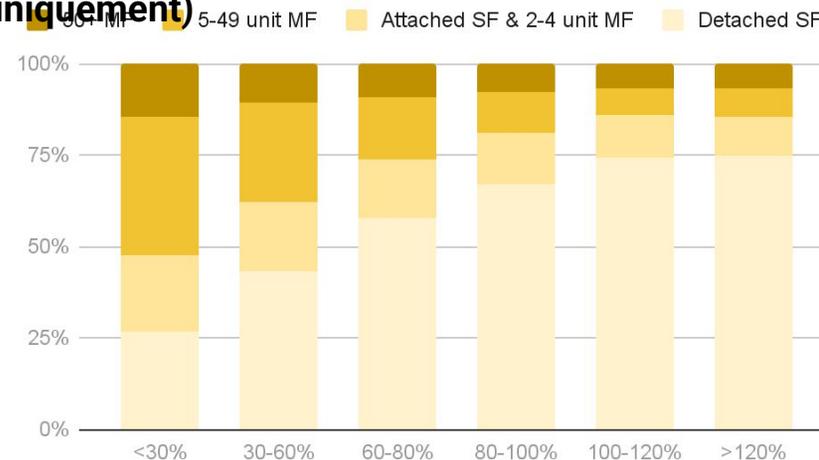
La majeure partie du parc immobilier de la zone non métropolitaine est constituée de maisons individuelles. L'offre de maisons individuelles jumelées (maisons de ville et duplex) et d'immeubles collectifs est relativement limitée. Si cette offre répond aux préférences des ménages aisés de la région, elle n'offre pas suffisamment de choix aux ménages à revenus moyens et faibles, qui privilégient généralement un éventail plus large de types de logements, notamment des immeubles collectifs.

Les graphiques de droite illustrent ce décalage. Le graphique du haut résume l'offre en zone non métropolitaine. Le graphique du bas indique les besoins des ménages actuellement présents sur le marché. L'écart entre les deux représente l'occasion manquée par la zone non métropolitaine de conquérir des segments de marché potentiel.

## Logements hors zone métropolitaine par type de structure



## Préférences du marché du comté de Johnson par revenu et type de structure (récents arrivants uniquement)



Indicateurs préliminaires

# Les tendances suggèrent une croissance des revenus les plus élevés et les plus faibles et un rétrécissement de la « classe moyenne ».

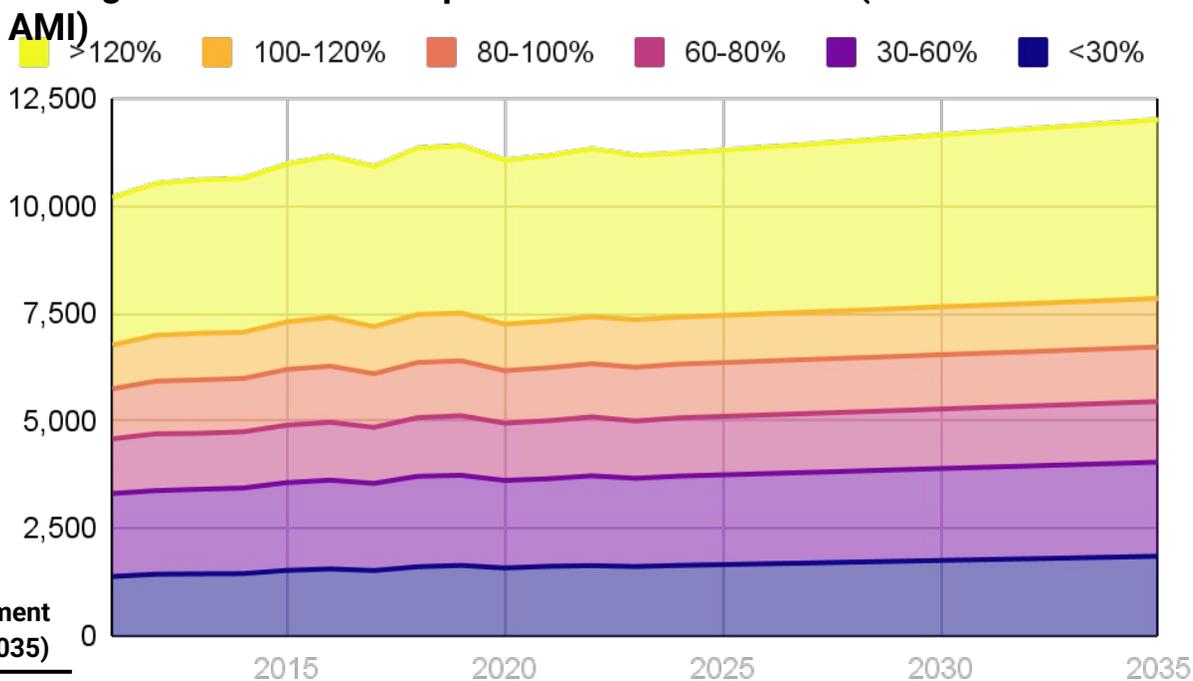
Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

À mesure que la zone non métropolitaine du comté de Johnson se développe, sa composition des revenus devient de plus en plus polarisée, les ménages des niveaux de revenus les plus élevés et les plus faibles augmentant plus rapidement que ceux des niveaux de revenus moyens.

La croissance des revenus plus élevés pourrait se traduire par des opportunités de nouveaux logements à prix du marché. L'augmentation du nombre de ménages à faibles revenus accroît la pression sur le parc de logements naturellement abordables et la demande de logements subventionnés. La part des ménages à

Groupe AMI	2015	2025	2035	Changement (2025-2035)
<30%	1 563	1 683	1 878	11,6 %
30 à 60 %	2 066	2 099	2 202	4,9 %
60 à 80 %	1 347	1 366	1 415	3,6 %
80-100%	1 308	1 255	1 274	1,5%
100-120%	1 135	1 101	1 132	2,8 %
>120%	3 751	3 875	4 191	8,2 %
Total	11 174	11 380	12 093	6,3 %

Tendances et projections de la croissance des ménages hors zone métropolitaine selon le revenu (% AMI)



## Indicateurs préliminaires

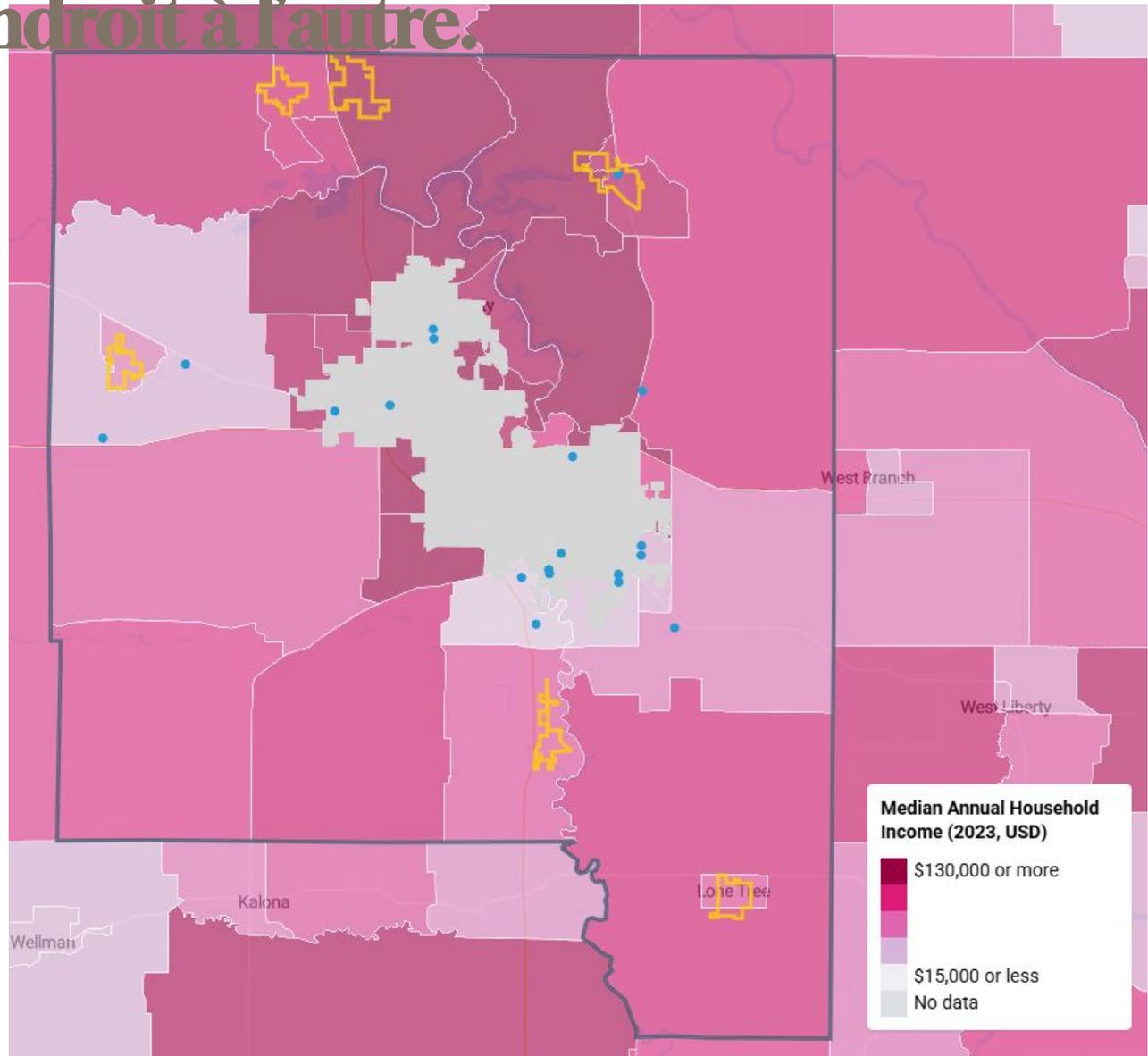
# La prospérité des revenus dans les zones non métropolitaines n'est pas répartie de manière uniforme d'un endroit à l'autre.

Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

Le revenu médian hors zone métropolitaine du comté de Johnson est supérieur à celui de l'ensemble du comté, de l'État et du pays. Cependant, les revenus ne sont pas répartis uniformément au sein de cette zone. Par exemple, les revenus des communautés du nord comme Shueyville et Solon sont considérablement plus élevés que ceux des environs d'Oxford ou du sud-est d'Iowa City.

## Revenu médian (ACS 2023 sur 5 ans)

Comté de Johnson non métropolitain	101 410 \$
Tout le comté de Johnson	74 721 \$
Iowa	73 147 \$
États-Unis	78 538 \$



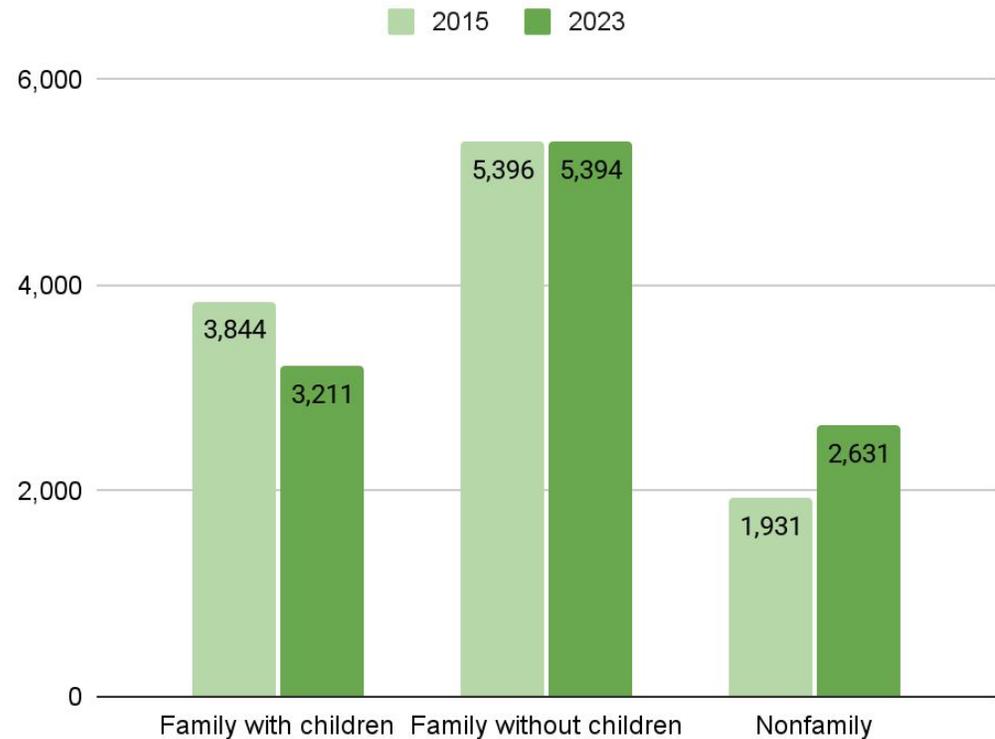
## Indicateurs préliminaires

# La zone non métropolitaine du comté de Johnson abrite moins de familles avec enfants qu'il y a 10 ans.

Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

Par rapport à 2015, la zone non métropolitaine du comté de Johnson a enregistré une baisse de 16 % du nombre de familles avec enfants. Nombre de ces familles ont été remplacées par des ménages non familiaux sans enfants.

## Évolution de la composition familiale au fil du temps dans la zone non métropolitaine



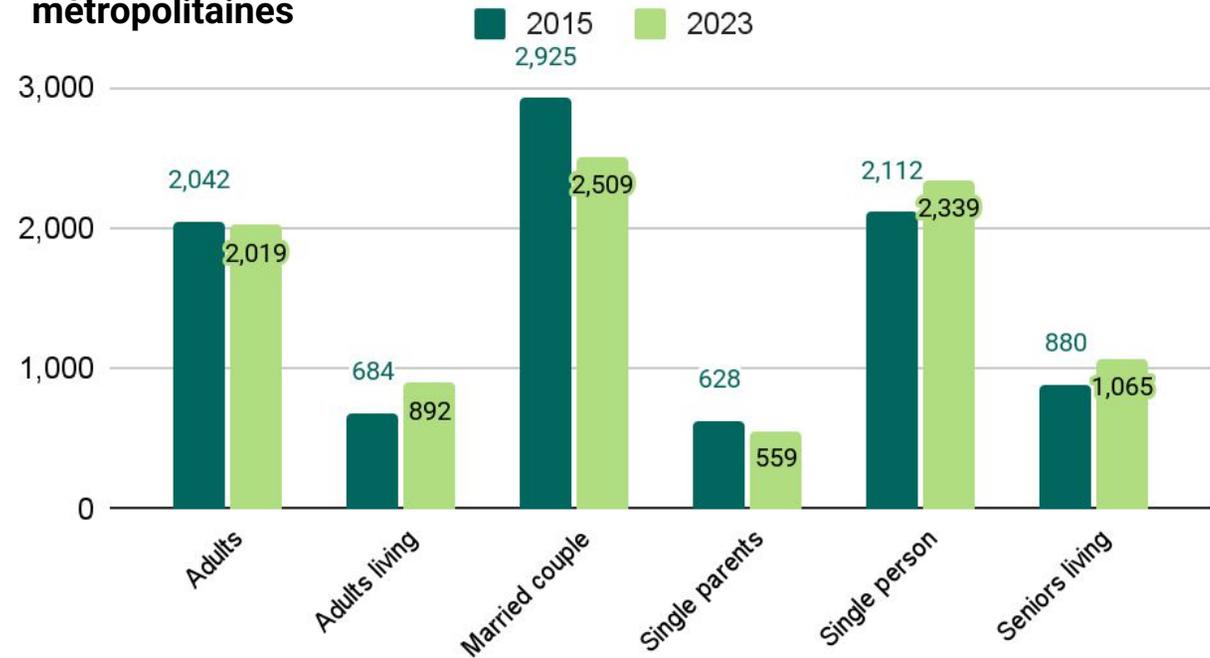
## Indicateurs préliminaires

# Il y a plus de personnes âgées vivant seules et d'adultes vivant en colocation qu'il y a 10 ans.

Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

Une analyse plus approfondie des changements dans la structure familiale au fil du temps dans la zone non métropolitaine du comté de Johnson révèle un passage des familles avec enfants à des taux plus élevés de ménages d'une seule personne - en particulier de personnes âgées vivant seules - et d'adultes vivant avec des colocataires sans lien de parenté.

## La structure familiale évolue au fil du temps dans les zones non métropolitaines



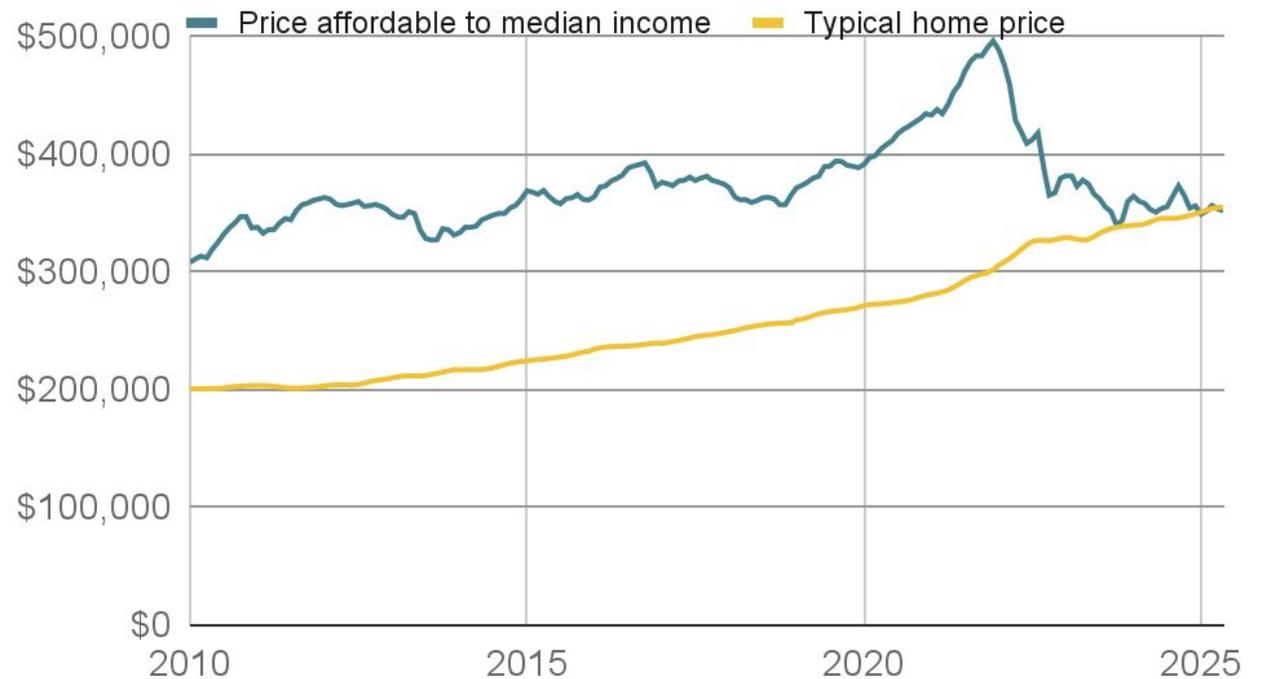
## Indicateurs préliminaires

# Le logement dans la zone non métropolitaine est relativement abordable, mais seulement pour les revenus moyens et élevés.

Source : ACS 2023 sur 5 ans, Zillow ZHVI, FRED, CPI, CommunityScale

Historiquement, la zone non métropolitaine du comté de Johnson a été un endroit relativement abordable pour acheter. Les ménages au revenu médian pouvaient facilement se permettre un prix immobilier bien supérieur au prix médian depuis avant 2010. Cependant, ces dernières années, avec la hausse des prix et des taux d'intérêt, le revenu médian est tout juste suffisant pour s'offrir un logement au prix médian, et les ménages à faibles revenus sont de plus en plus exclus du marché.

## Abordabilité du logement au fil du temps dans la zone non métropolitaine



## Indicateurs préliminaires

# Les parcs de maisons préfabriquées offrent une alternative de logement à certains groupes du comté de Johnson.

Source : ACS 2023 sur 5 ans, CommunityScale

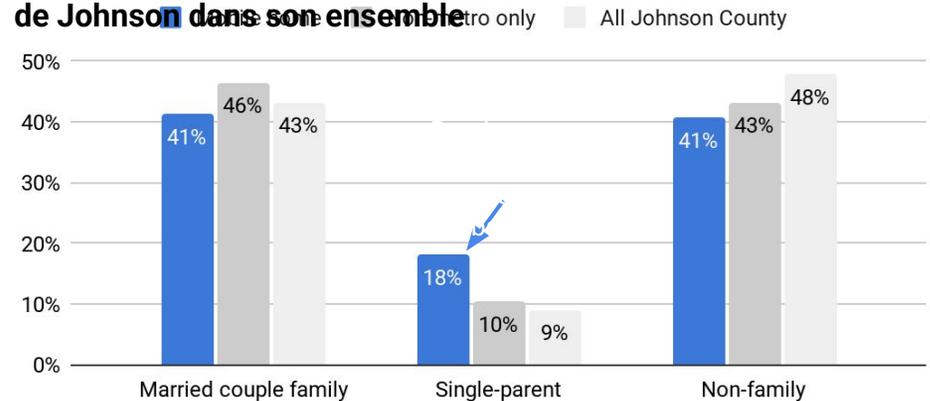
Le comté de Johnson compte plusieurs parcs de maisons préfabriquées (MHP) dans les zones métropolitaines et non métropolitaines.

Une étude préliminaire des ménages vivant dans ces maisons mobiles suggère que ces logements constituent une alternative intéressante pour certains groupes du comté de Johnson. Ces communautés sont près de deux fois plus susceptibles d'abriter un parent seul que les autres types de logements du comté. Les ménages vivant dans des maisons mobiles sont généralement plus âgés et moins nombreux que les autres types de logements.

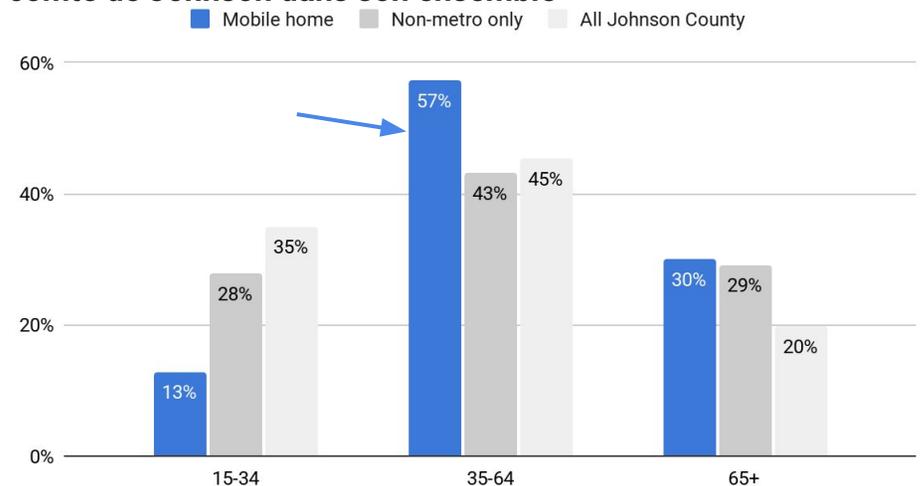
- Cette étude comprendra un inventaire et une évaluation détaillés des MHP dans le comté de Johnson, notamment :
  - Nombre total de MHP par emplacement et juridiction.
  - Nombre total d'unités dans chaque MHP.
  - Nombre d'unités par mode d'occupation (possédé/loué).
  - Diversité démographique des résidents du MHP.
  - État relatif des installations du MHP.
  - Historique de propriété et de transaction de MHP.

Expériences anecdotiques des résidents du MHP.

**Ménages par type de famille dans les MHP du comté de Johnson par rapport à la zone non métropolitaine et au comté de Johnson dans son ensemble**



**Ménages par âge du chef de famille dans les MHP du comté de Johnson par rapport à la zone non métropolitaine et au comté de Johnson dans son ensemble**



## Indicateurs préliminaires

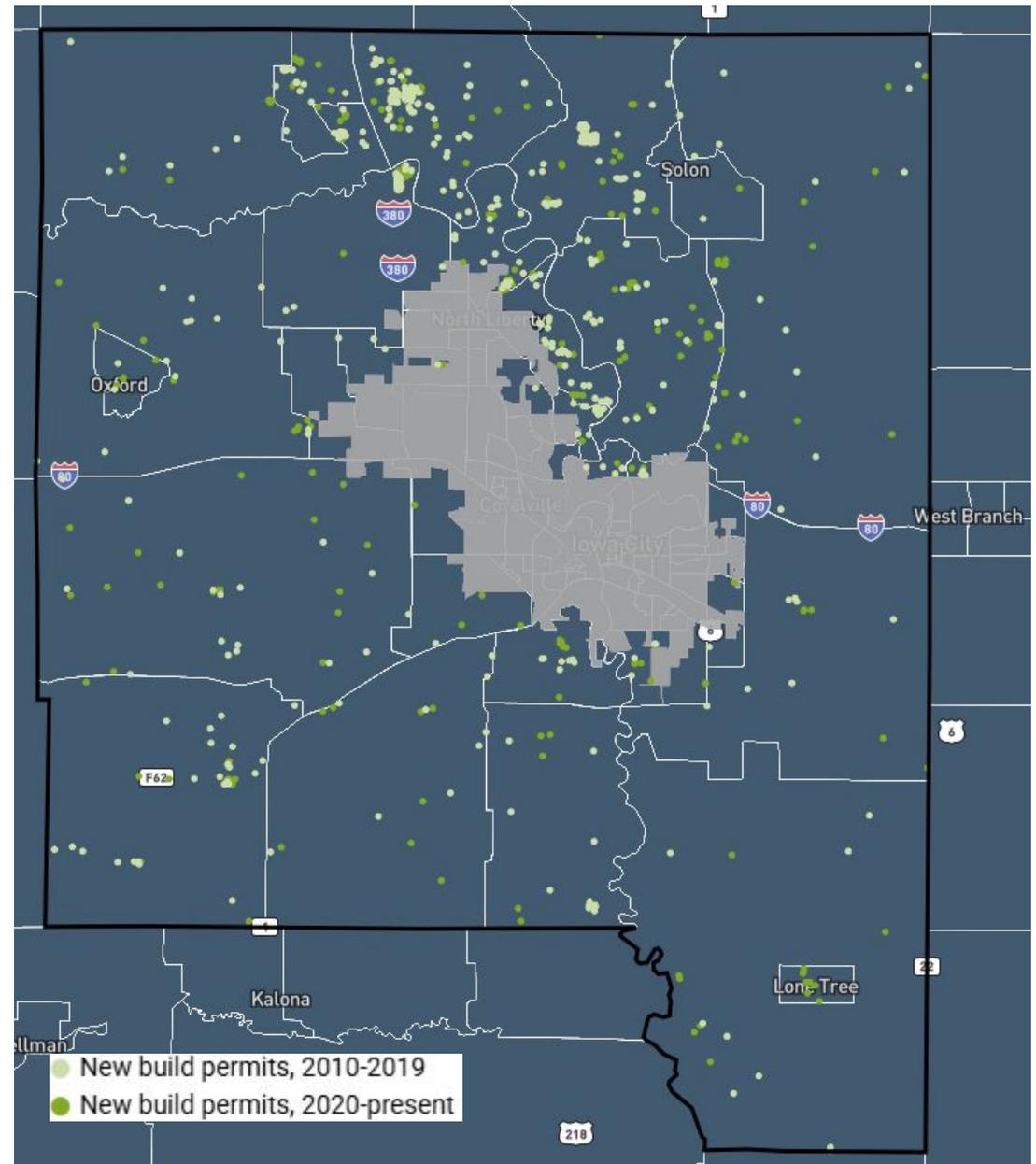
# La construction de logements ralentit progressivement depuis son pic des années 1990.

Source : ACS 2023, 5 ans, CommunityScale

Près de la moitié du parc immobilier de la zone non métropolitaine a été construit ou autorisé depuis 1990. L'activité a atteint son apogée dans les années 90 et a progressivement diminué depuis, avec relativement peu de permis de construire de nouveaux logements délivrés au cours de cette décennie par rapport aux décennies précédentes.

## Unités existantes par année de construction

Année de construction	Unités	Partager
Autorisé depuis 2020	299	2%
Construit de 2010 à 2019	1 131	9%
Construit de 2000 à 2009	1 594	13%
Construit de 1990 à 1999	2 387	20%
Construit de 1980 à 1989	1 011	8%
Construit de 1970 à 1979	1 676	14%
Construit de 1960 à 1969	961	8%
Construit de 1950 à 1959	559	5%





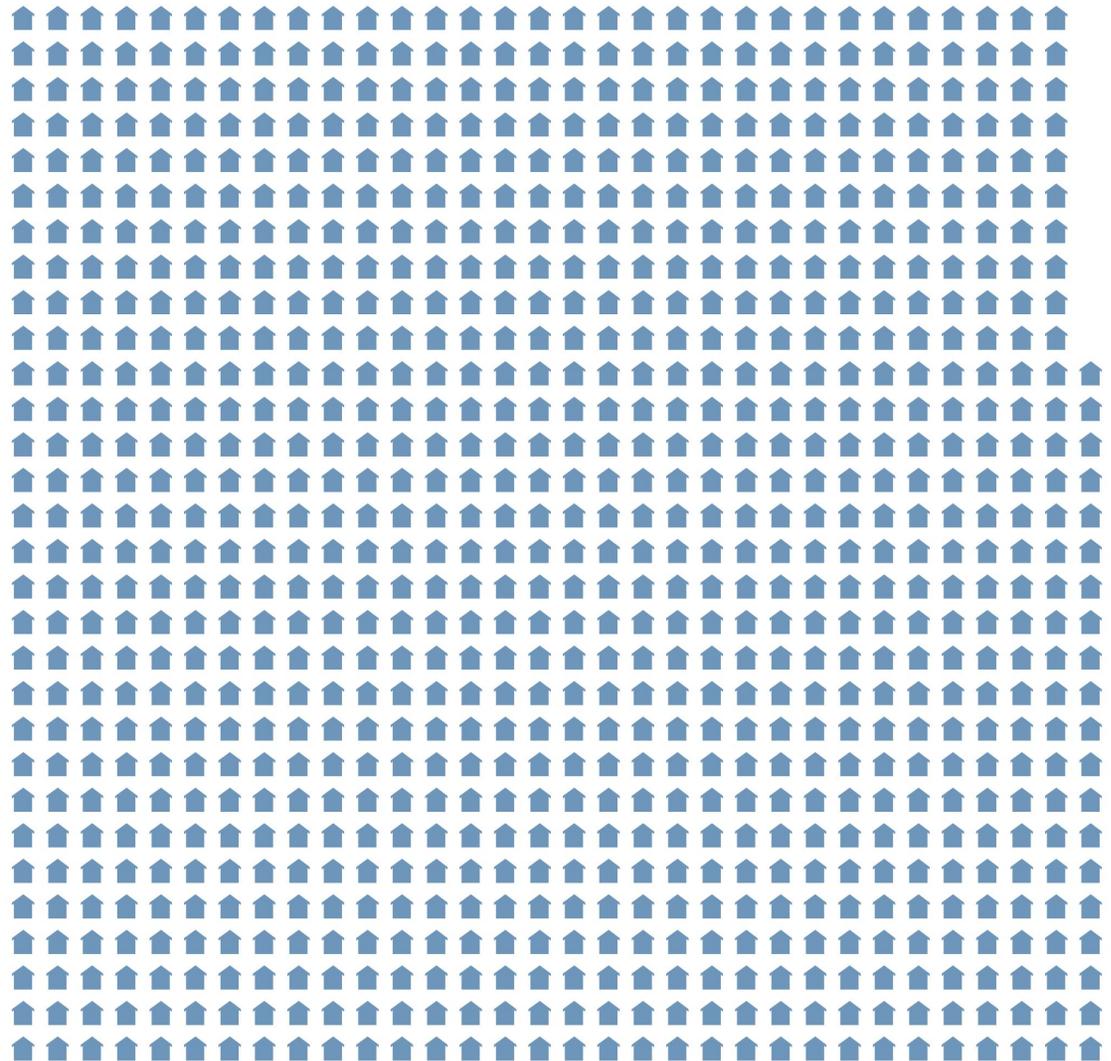
## Indicateurs préliminaires

# La zone non métropolitaine a besoin d'environ 950 nouveaux logements au cours des 10 prochaines années pour suivre la croissance.

Source : Recensement ACS sur 5 ans, CommunityScale

L'objectif de production de 950 logements découle d'une combinaison de la projection de croissance de la zone non métropolitaine et d'autres ajustements destinés à maintenir un parc immobilier sain et à soulager les pressions sous-jacentes du marché, telles que la demande refoulée d'accession à la propriété.

Cet objectif reflète la production nécessaire pour maintenir le taux de croissance actuel de la zone non métropolitaine, plus lent que celui du comté de Johnson dans son ensemble. La zone non métropolitaine devrait ajouter des unités supplémentaires au-delà de cet objectif pour rattraper le taux de croissance du comté.



## Indicateurs préliminaires

# La croissance est un choix : la zone non métropolitaine veut-elle croître ?

En exploitant notamment les tendances de croissance régionales, la zone non métropolitaine du comté de Johnson a le potentiel de poursuivre, voire d'accélérer, sa croissance au cours des dix prochaines années. Cela pourrait soutenir les objectifs de développement économique et créer des opportunités d'introduction d'une plus grande variété de types de logements et de prix, adaptés à une plus grande diversité de ménages et de niveaux de revenus.

Toutefois, la croissance doit être gérée de manière à garantir que la communauté bénéficie davantage des avantages tout en atténuant les défis qui peuvent les accompagner.



## Indicateurs préliminaires

# Où la croissance devrait-elle être concentrée dans la zone non métropolitaine – et dans la zone non constituée en société en particulier ?

Les nouveaux projets de développement immobilier, portés par la dynamique de croissance, devraient être concentrés là où ils sont le plus judicieux, par exemple dans les perspectives suivantes :

- **Domaines de croissance prioritaires**
- , y compris les sites et les districts que la communauté planifie, tels que
- [Plan de développement économique 2022](#)
- , ont déjà été désignés pour la croissance.

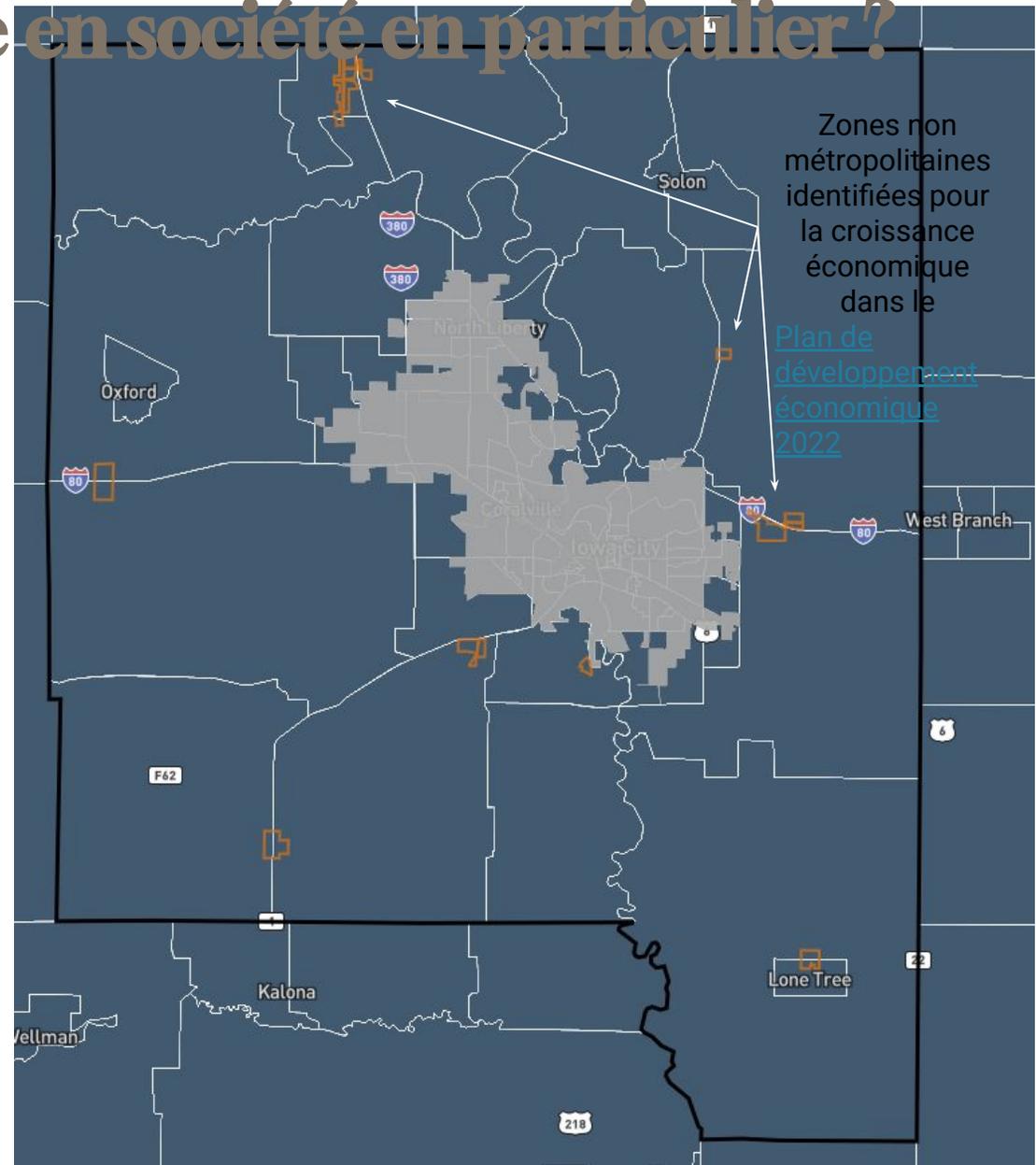
Service et capacité des infrastructures, y compris les zones déjà desservies et celles où le service pourrait être étendu à un coût gérable.

Disponibilité et coût des terrains, tels que les parcelles et sites publics qui pourraient être développés à un coût raisonnable.

### Mobilité et accès

, y compris la connectivité par les voitures et les transports en commun ainsi que les réseaux locaux de piétons et de vélos.

Services et commodités, tels que la



## Indicateurs préliminaires

# Quels critères devraient éclairer la planification et la gestion de la croissance dans la zone non métropolitaine ?

La conception, la densité et le caractère des nouveaux développements pourraient être gérés de manière à maximiser les avantages locaux et à gérer les impacts potentiels, y compris les perspectives suivantes :

- 
- **Besoin de la communauté et opportunité de marché**
- , en considérant quels types de logements et quels niveaux de prix répondent le mieux aux besoins locaux et/ou captent la demande du marché.
- **Faisabilité financière**
- , en privilégiant les concepts permettant de produire davantage d'unités à moindre coût pour les promoteurs et les bailleurs de fonds, notamment le gouvernement du comté.

**Caractère communautaire et de quartier**

, en considérant comment les nouveaux développements peuvent être localisés et conçus pour s'intégrer dans les communautés existantes.

**Zonage et réglementation**

, comme des sites dans des quartiers déjà zonés pour le développement ou où le zonage pourrait être modifié de manière réaliste pour accueillir des logements.

Impacts locaux, compte tenu de l'impact potentiel de la nouvelle croissance sur les



# Étude d'évaluation du logement

## Comté de Johnson, Iowa



Échelle communautaire