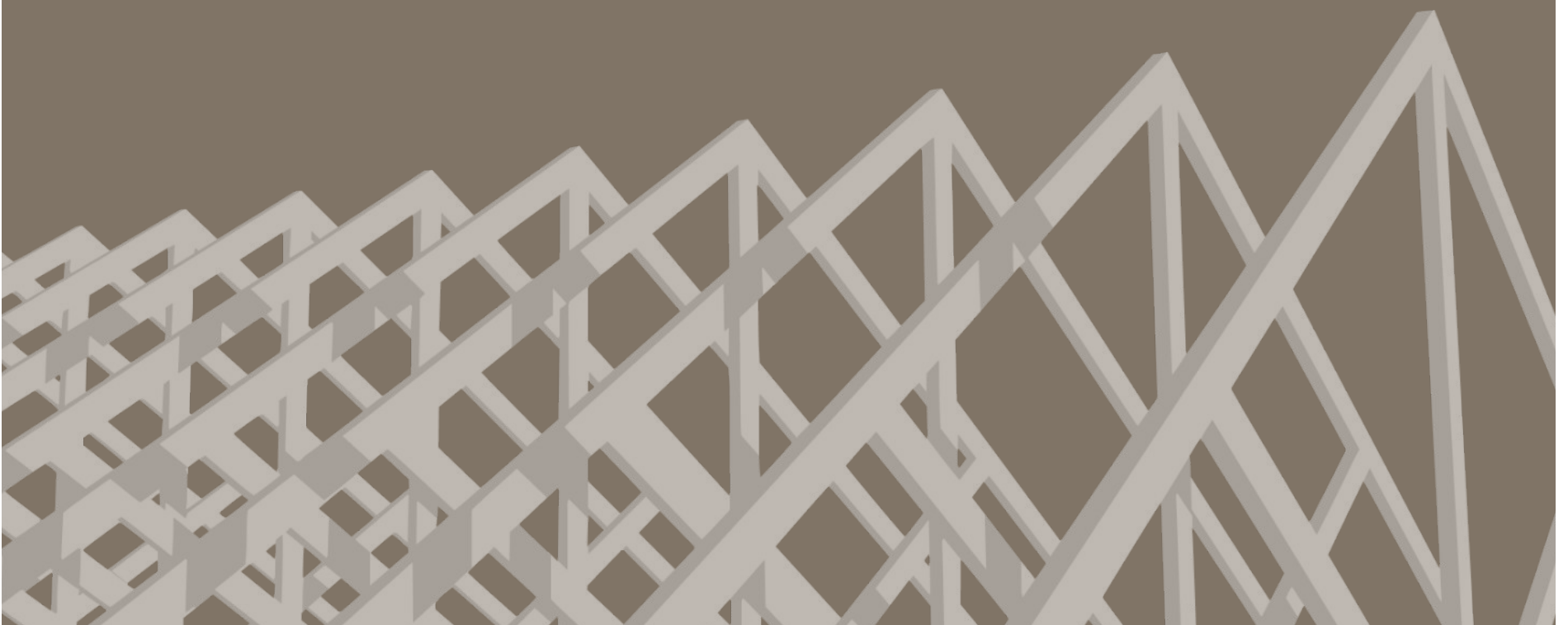


Étude d'évaluation du logement

Comté de Johnson, IA

12 novembre 2025



Échelle communautaire

Étude d'évaluation du logement

Comté de Johnson

Remerciements

Plus de 120 résidents, parties prenantes, employés des administrations locales et élus de tout le comté, y compris des six petites villes, ont participé à des groupes de discussion, des réunions et des ateliers afin de fournir des informations et des idées essentielles pour cette étude. De plus, 90 questionnaires ont été remplis. Nous remercions tous les participants pour leur temps, leur expertise et leur intérêt. Pour plus de détails sur la consultation publique, y compris la liste des participants aux groupes de discussion, veuillez consulter les annexes : Résumé de la consultation publique.

Publié en novembre 2025

[Des informations générales sont également disponibles sur le tableau de bord en ligne du projet consacré au logement :](#)

<https://communityscale.github.io/JohnsonCounty/>

© 2025 Comté de Johnson et CommunityScale.

Tous droits réservés.

Comté de Johnson



Situé dans le centre-est de l'Iowa, le comté de Johnson compte plus de 156 000 habitants et comprend 11 villes. Il offre un mélange de communautés urbaines et rurales et abrite un large éventail d'entreprises, notamment dans les secteurs de l'agriculture, de l'agritourisme, du commerce de détail, de la fabrication, des soins de santé, des technologies médicales et de l'enseignement supérieur.

L'administration locale du comté de Johnson fournit des services essentiels, notamment la planification, le développement et la durabilité ; les services sociaux et de santé publique ; l'entretien des routes et des ponts ; les élections et la délivrance des permis ; l'application de la loi et les interventions d'urgence ; et les parcs et les ressources naturelles.



Échelle communautaire

CommunityScale est un cabinet de conseil en urbanisme qui accompagne les collectivités à travers le pays dans l'amélioration de l'équité, de la mobilité économique et de l'accès au logement. CommunityScale propose une gamme de services et d'outils d'analyse conçus pour aider ses clients à prendre des décisions plus éclairées et ciblées en matière de politiques et d'investissement, qu'il s'agisse d'évaluations des opportunités de développement, de révisions de zonage ou d'évaluations des besoins en logement. Parmi ses clients figurent des municipalités, des comtés, des agences de planification régionale et des promoteurs immobiliers répartis sur l'ensemble du territoire.

Sommaire

	Aperçu	4
	Principales conclusions	8
	Recommandations	31
	Profils de petites villes	48
	• Annexes	66
	• Prévisions du marché immobilier	68
	• Revue de littérature	78
	• Examen réglementaire et des impacts	85
	• Résumé de l'engagement communautaire	95
	• 	





L'objectif de cette initiative de planification.

L'un des objectifs du plan d'aménagement global du comté de Johnson est de garantir un accès équitable à un logement sûr et abordable. Cette priorité comprend la satisfaction des besoins en 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 politiques des élus locaux en matière de logement, d'aménagement du territoire, de transport et potentiellement d'autres domaines, ainsi qu'à alimenter les documents de planification, globaux ou autres, pour la zone non constituée en municipalité et pour chaque petite ville, à la discrétion de ces dernières.

Remarque : Dans cette étude, le terme « comté » (en minuscules) désigne l'ensemble du territoire du comté de Johnson où les gens vivent, travaillent, font des affaires, etc. ; le terme « comté » (en majuscules, employé seul) désigne l'administration locale en tant qu'entité de gouvernance et de services.

Objectifs de cette étude :

Assess equity needs such as housing stability, economic security, supportive community, and inclusion.

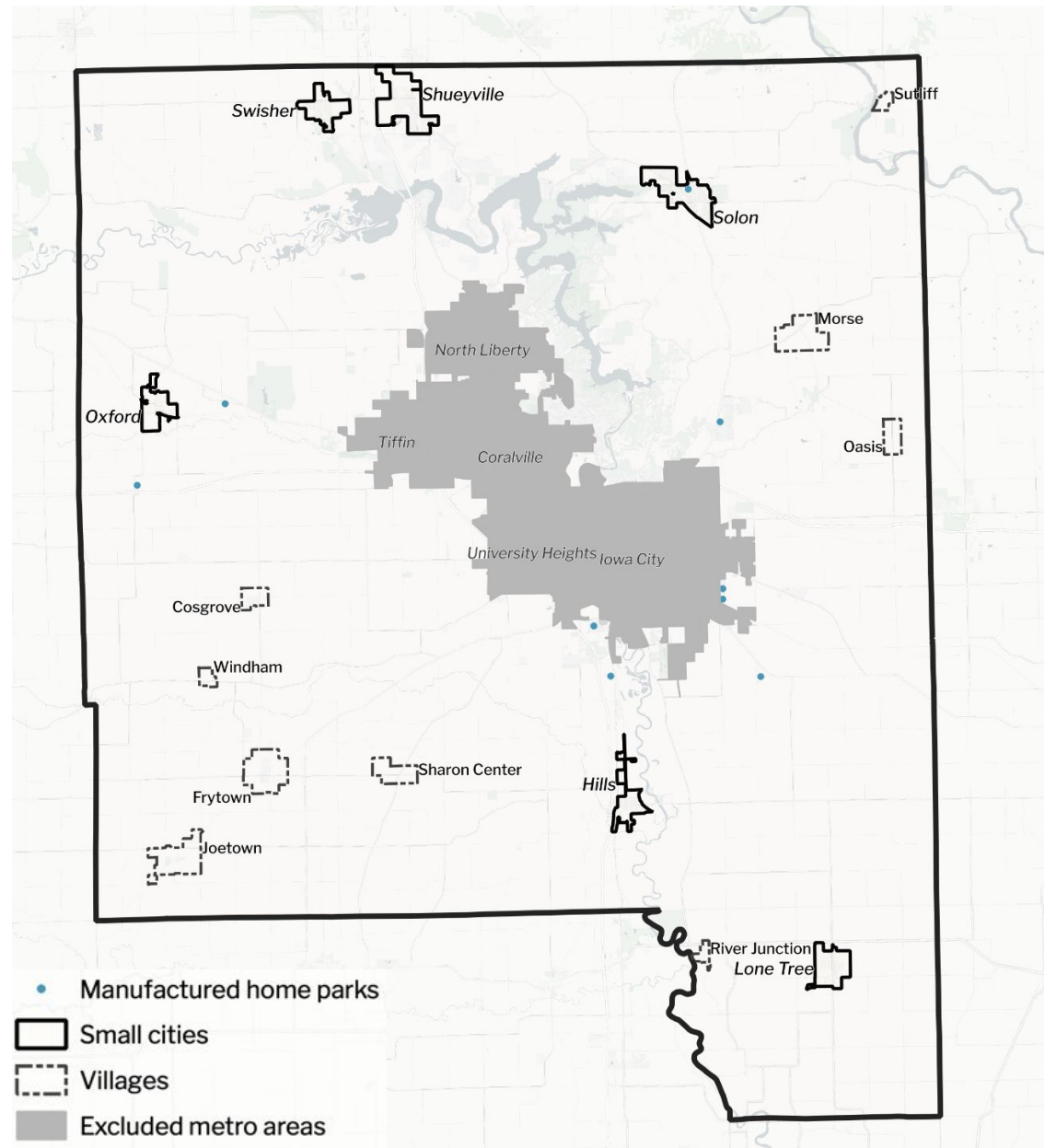
Recommend housing needed to satisfy future demand in the unincorporated area and each small city.

Identify gaps, barriers and housing needs, and potentially preferences.

Recommend feasible and attainable actions for local elected officials to consider and implement.

L'étude porte sur la zone non métropolitaine du comté.

Cette étude porte sur le comté de Johnson non constitué en municipalité (comprenant neuf villages) ainsi que sur les six petites villes de Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon et Swisher. Ces zones sont désignées collectivement sous le nom de « zone non métropolitaine ». Sauf indication contraire, les données de cette étude excluent les villes de Coralville, Iowa City, North Liberty, Tiffin et University Heights. L'étude porte également sur les parcs de maisons mobiles du comté, y compris ceux situés dans la zone métropolitaine.



Principaux résultats et conclusions de l'étude.

L'étude d'évaluation du logement comprend les sections suivantes, présentées ci-dessous avec leurs principaux points à retenir.

- **Principaux résultats : Résumé des principales observations et conclusions de l'étude.**

- La zone non métropolitaine aura besoin d'environ 950 nouveaux logements au cours des 10 prochaines années pour suivre le rythme de la croissance et stabiliser le marché.
- Avec le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages, les zones non métropolitaines ont besoin d'une offre de logements plus diversifiée, adaptée aux personnes seules et aux couples, aux locataires et aux personnes âgées souhaitant vieillir chez elles ou réduire la taille de leur logement.
- Les obstacles à la production de logements comprennent

- **Profils de petites villes : Analyse détaillée des données démographiques, des conditions du marché et de l'utilisation des sols pour chaque petite ville.**

- Chaque petite ville est unique de par sa situation actuelle, ses tendances récentes et ses objectifs en matière de logement.
- Les immeubles à usage mixte et les immeubles multifamiliaux génèrent généralement plus de recettes fiscales par hectare que les logements à faible densité.
- Des modifications du zonage local pourraient contribuer à promouvoir une plus grande diversité de logements si les petites collectivités urbaines le souhaitent.

- **Recommandations : Stratégies politiques, d'investissement et de partenariat pour promouvoir la production et l'accès au logement.**

- Le comté est bien placé pour accroître ses investissements directs dans le logement en dehors des zones métropolitaines.
- Grâce au soutien du personnel et à la mise à jour des politiques, le comté peut promouvoir ses objectifs en matière de logement de diverses manières.
- Les agences locales, régionales et étatiques, les organisations à but non lucratif et les programmes offrent un large éventail de possibilités de partenariat et de financement pour le comté et les petites villes.

- **Annexes : Analyses complémentaires et activités de mobilisation communautaire ayant soutenu l'étude.**

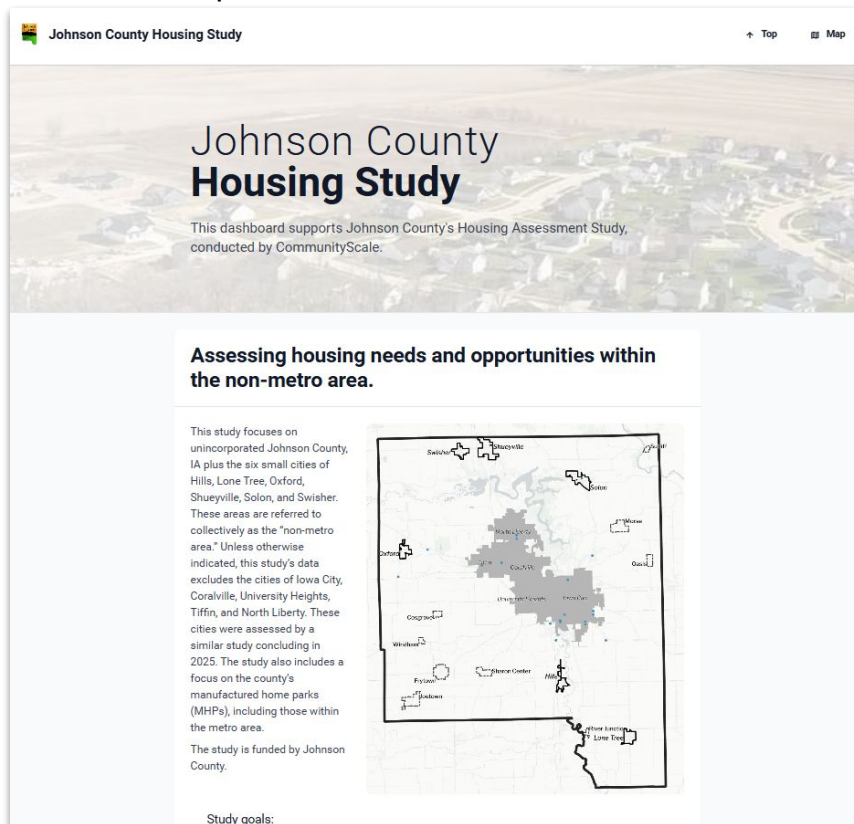
- Les prévisions concernant le marché du logement et l'analyse documentaire apportent des analyses et un contexte supplémentaires qui éclairent l'étude.
- L'analyse réglementaire et d'impact évalue les politiques locales en matière de logement, le zonage, les recettes fiscales et l'état des parcs de maisons préfabriquées.
- Le résumé de la mobilisation communautaire décrit le processus de consultation approfondie des parties prenantes et les résultats de l'étude.

Ressources numériques de l'étude : tableau de bord en ligne et carte interactive.

Outre ce rapport, l'étude comprend un tableau de bord en ligne et une carte interactive. Ces ressources numériques offrent des moyens supplémentaires de partager les résultats de l'étude et d'interagir avec eux.

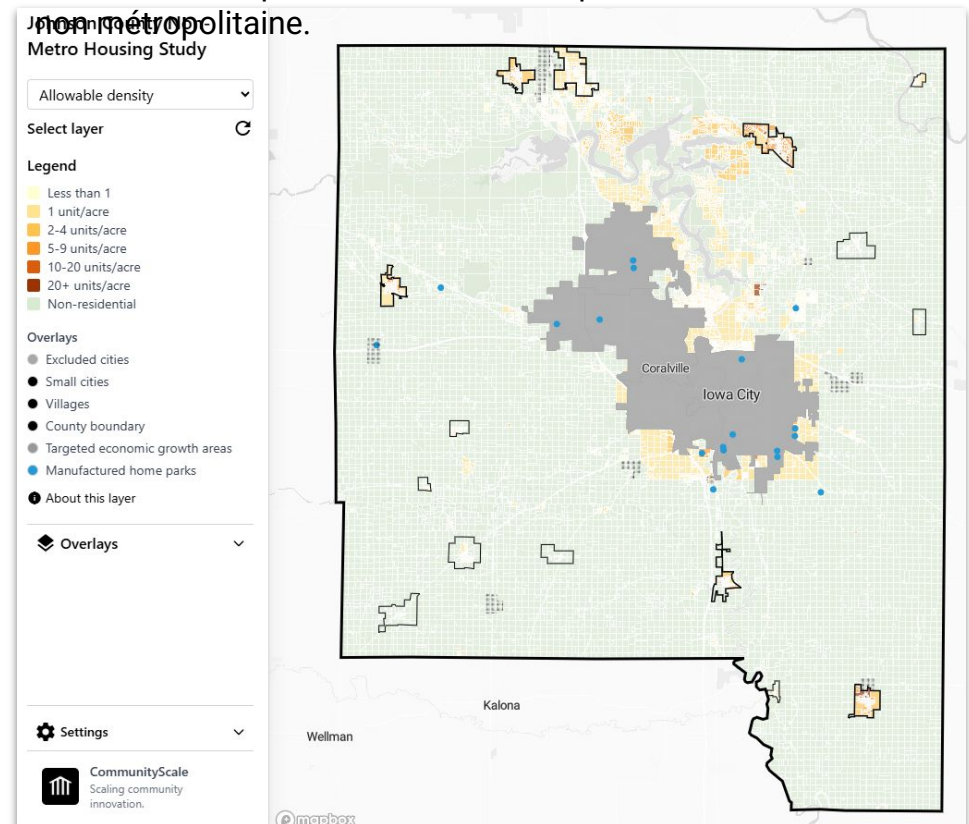
Tableau de bord du projet

présente les principaux résultats à l'aide de graphiques interactifs et de fichiers téléchargeables pour une consultation plus accessible des résultats de l'étude.



La carte interactive

offre la possibilité d'explorer l'analyse de l'étude en détail sur le plan spatial, notamment les types de logements existants et autorisés ainsi que les densités correspondantes dans la zone non-métropolitaine.





Principales conclusions



Résumé des principales conclusions

Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

Les principales conclusions de l'étude d'évaluation du logement comprennent des observations sur les tendances de croissance, les évolutions démographiques et les changements dans la structure familiale et des ménages de la zone non métropolitaine. Ces changements ont une incidence sur les besoins et les possibilités en matière de logement dans cette zone.

Par exemple, les zones non métropolitaines ont besoin de davantage de logements pour accueillir une population âgée croissante et un nombre accru de familles et de ménages plus petits.

La zone non métropolitaine connaît une croissance plus lente que le reste du comté, ce qui laisse entrevoir une opportunité de tirer parti de cette croissance régionale plus rapide pour stimuler la production de logements et le développement économique dans les zones non constituées en municipalités et les petites villes.

• Principaux résultats

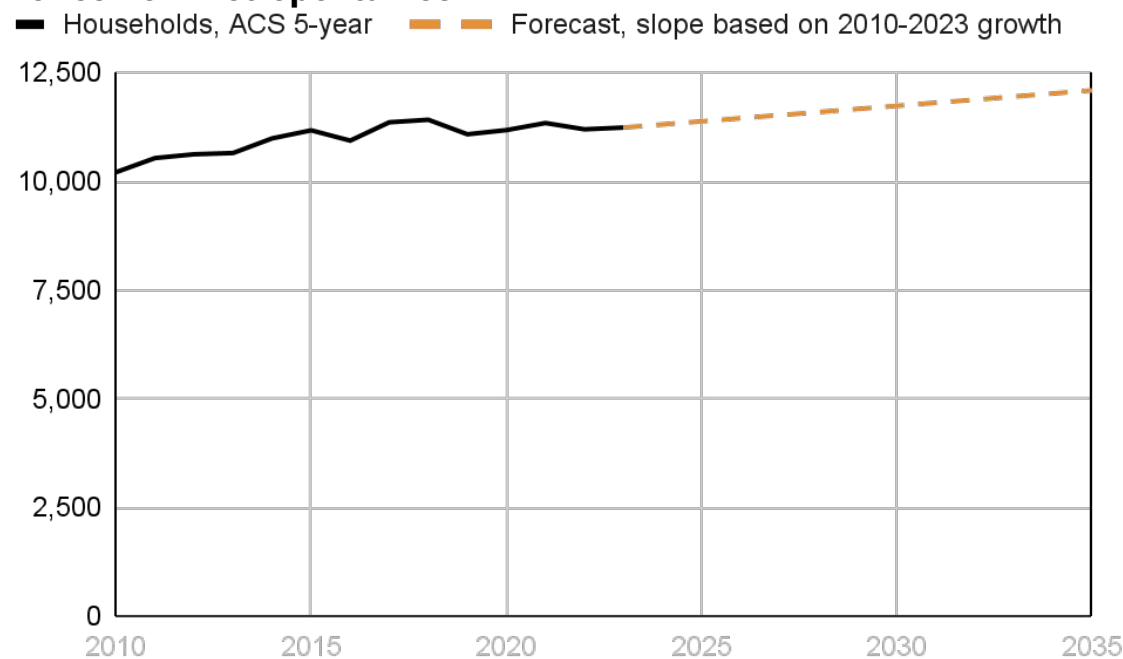
- La zone non métropolitaine du comté de Johnson devrait continuer de croître à un rythme soutenu.
- Cette zone non métropolitaine aura besoin d'environ 950 nouveaux logements au cours des 10 prochaines années pour suivre le rythme de la croissance.
- La population de cette zone non métropolitaine vieillit rapidement, ce qui pourrait constituer un frein à la croissance à long terme.
- L'offre de logements est insuffisante pour refléter les préférences actuelles et émergentes du marché.
- Le parc de logements, composé majoritairement de maisons individuelles, ne répond pas aux besoins des ménages à faibles revenus.
- Les tendances indiquent une croissance des revenus élevés et faibles, et un rétrécissement de la « classe moyenne ».
- La zone non métropolitaine compte moins de familles avec enfants et plus de personnes célibataires qu'il y a 10 ans.
- Le logement en dehors des zones métropolitaines est relativement abordable, mais seulement pour les revenus moyens et élevés.
- Les parcs de maisons mobiles constituent une option de logement importante pour certains groupes de population du comté de Johnson.
- La construction de logements ralentit progressivement depuis son apogée dans les années 1990.
- **Le comté de Johnson connaît une croissance plus rapide.**
- globalement, que la zone non métropolitaine prise isolément.

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

Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

La population des ménages hors zone métropolitaine du comté de Johnson a connu une croissance régulière au cours des 15 dernières années. Si cette tendance se maintient, la zone non métropolitaine du comté devrait accueillir plus de 700 nouveaux ménages au cours de la prochaine décennie, soit une augmentation de 6 à 7 % (2025-2035). Cette croissance est l'un des principaux facteurs expliquant le besoin du comté en 950 logements supplémentaires, comme indiqué en détail à la page suivante.

Tendances et projections de la croissance des ménages en zones non métropolitaines



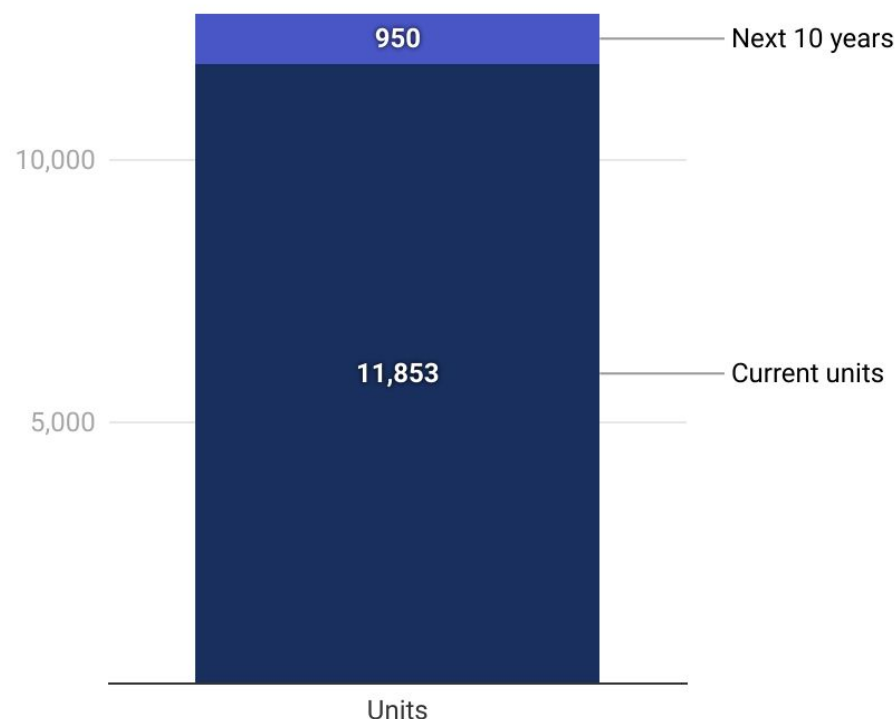
Cette zone non métropolitaine aura besoin d'environ 950 nouveaux logements au cours des 10 prochaines années pour suivre le rythme de la croissance.

Source : Recensement ACS quinquennal, échelle communautaire

L'objectif de production de 950 logements est déterminé par une combinaison des projections de croissance de la zone non métropolitaine (700 unités) et d'autres facteurs liés au maintien d'un parc de logements sain et à l'atténuation des pressions sous-jacentes du marché, telles que la demande refoulée d'accession à la propriété (250 unités).

Cet objectif reflète la production nécessaire pour maintenir le taux de croissance actuel de la zone non métropolitaine, qui est inférieur à celui du comté de Johnson dans son ensemble. La zone non métropolitaine devrait construire davantage d'unités au-delà de cet objectif pour rattraper les taux de croissance du comté.

Johnson County non-metro 10-year housing production target



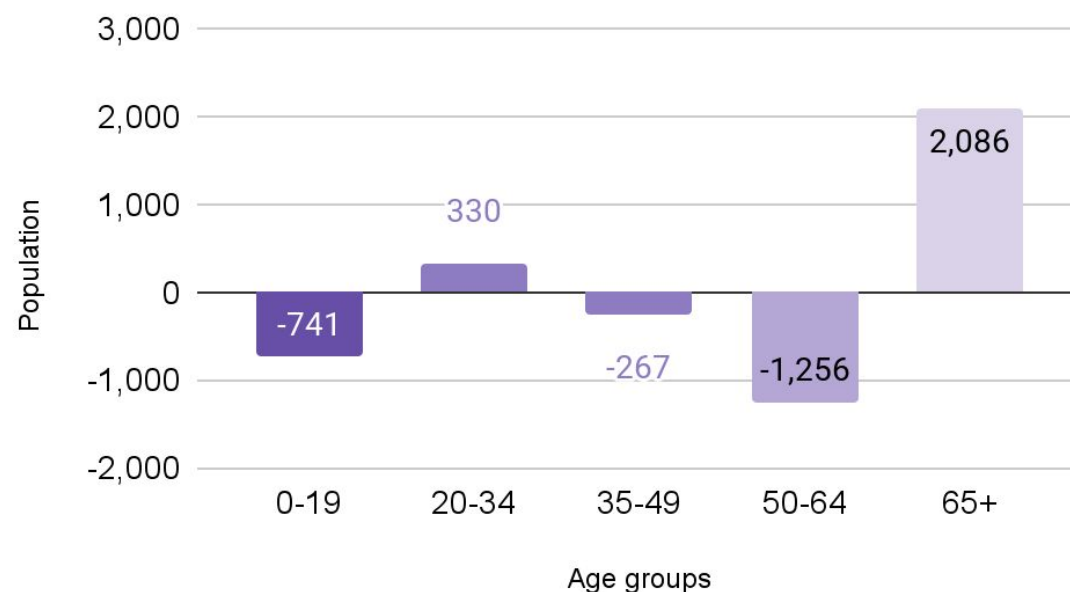
La population des zones non métropolitaines vieillit rapidement.

un risque potentiel pour la croissance à long terme.

Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

Comme dans de nombreuses régions du pays, la population du comté de Johnson, hors des zones métropolitaines, a considérablement vieilli ces dernières années. Les tendances actuelles indiquent que la tranche d'âge des 65 ans et plus connaîtra de loin la croissance la plus rapide, la plupart des autres groupes démographiques diminuant au cours de la prochaine décennie. La zone non métropolitaine doit continuer d'attirer les jeunes et les nouvelles familles pour assurer la viabilité de la communauté à long terme.

Net population change (2025-2035)



L'offre de logements est insuffisante pour refléter les préférences actuelles et émergentes du marché.

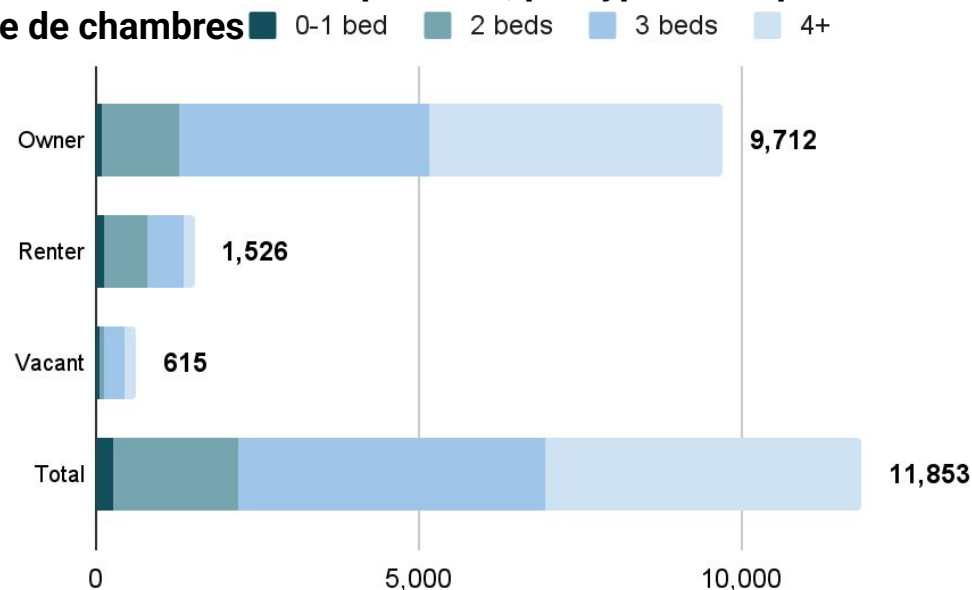
Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

Bien que la zone non métropolitaine du comté de Johnson dispose d'un grand nombre de maisons occupées par leurs propriétaires, les ménages intéressés par d'autres options n'y trouvent pas suffisamment de choix.

Par exemple, pour favoriser la croissance démographique des jeunes adultes, les zones non métropolitaines ont besoin d'une plus grande proportion de logements locatifs, qui constituent souvent le premier pas d'un nouveau ménage vers une communauté avant l'achat d'une maison. De plus, avec le vieillissement de la population des 65 ans et plus dans ces zones, nombre d'entre eux chercheront à réduire la taille de leur logement sans quitter leur communauté, en passant de leur grande maison à des options d'accession à la propriété plus petites, comme les appartements et les maisons de ville.

Comme l'indique le graphique ci-contre, actuellement, sur les 11 853 logements situés en zone non métropolitaine, la plupart sont occupés par leur propriétaire (82 %) et seulement 19 % sont des logements de deux chambres ou moins (soit 2 209 unités au total).

Logements hors zone métropolitaine, par type d'occupation et nombre de chambres



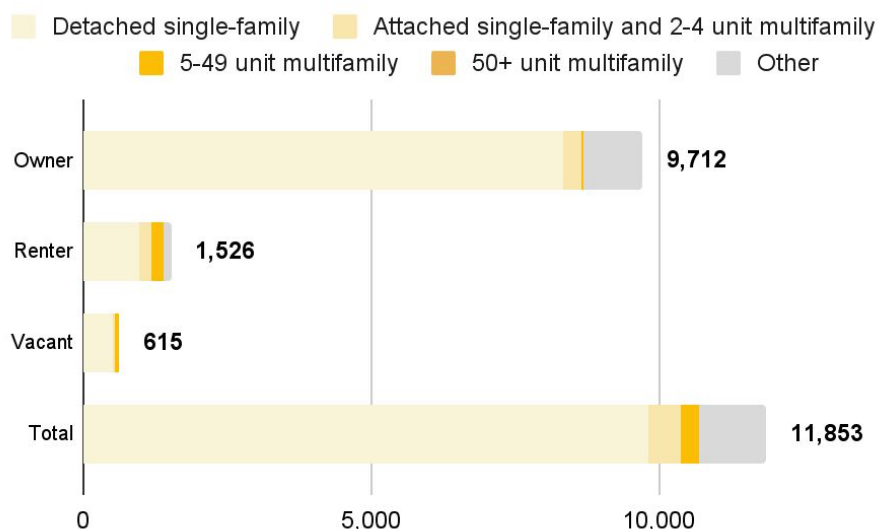
Le parc de logements, composé majoritairement de maisons individuelles, ne répond pas aux besoins des ménages à faibles revenus.

Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

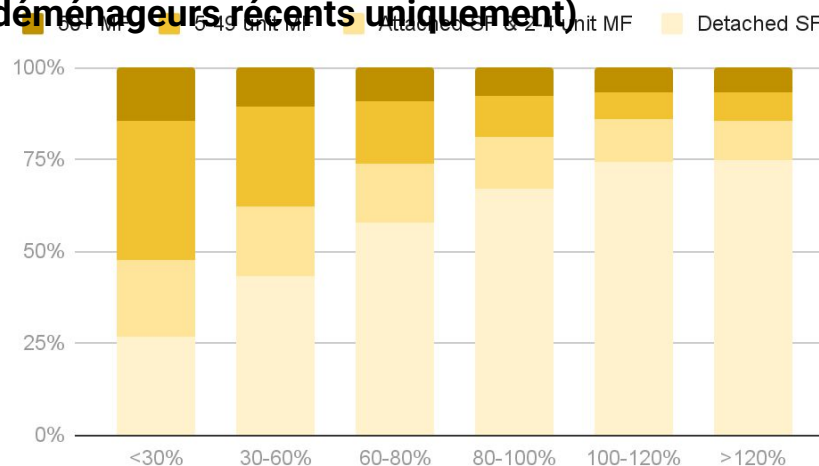
La plupart des logements en zone non métropolitaine sont des maisons individuelles. L'offre de maisons individuelles mitoyennes (maisons de ville et duplex) et d'immeubles collectifs est relativement faible. Si cette répartition correspond aux préférences des ménages les plus aisés de la région, elle n'offre pas suffisamment de choix aux ménages à revenus moyens et faibles, qui ont tendance à privilégier une plus grande variété de types de logements, notamment davantage d'immeubles collectifs.

Les graphiques ci-contre illustrent ce décalage. Le graphique du haut récapitule les types de logements disponibles en zone non métropolitaine, classés par structure. Le graphique du bas indique les critères de recherche des ménages actuellement sur le marché. L'écart entre les deux représente l'opportunité manquée pour la zone non métropolitaine de capter des segments du marché potentiel.

Logements hors zone métropolitaine par type de structure



Préférences du marché du comté de Johnson selon le revenu et le type de logement (déménageurs récents uniquement)



De nombreuses analyses des ménages présentées dans l'étude sont organisées par tranches de revenus.

Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

De nombreux indicateurs de cette étude reposent sur la population des ménages par rapport au revenu médian de la zone (RMZ). Le tableau ci-contre définit les six cohortes de revenus de l'étude en fonction du nombre de ménages, de la tranche de revenus des ménages et du niveau maximal de prix ou de loyer accessible à chacun.

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 liés à la propriété immobilière comprennent les mensualités du prêt hypothécaire ainsi que la taxe foncière, l'assurance et les charges. Les coûts de location comprennent le loyer de base plus les charges.

Répartition des ménages hors zones métropolitaines selon le revenu et les seuils de coût d'accessibilité au logement

Niveau AMI	Nombre total de ménages	Tranche de revenu du ménage	Prix maximal accessible pour une maison	Loyer maximal atteignable
<30%	1 683	< 35 460 \$	< 114 000 \$	<800 \$
30 à 60 %	2 099	35 460 \$ - 70 920 \$	114 000 \$ - 227 500 \$	800 \$ - 1600 \$
60-80 %	1 366	70 920 \$ - 94 560 \$	227 500 \$ - 303 500 \$	1600 \$ - 2150 \$
80-100%	1 255	94 560 \$ - 118 200 \$	303 500 \$ - 379 500 \$	2 150 \$ - 2 650 \$
100-120 %	1 101	118 200 \$ - 141 840 \$	379 500 \$ - 455 000 \$	2 650 \$ - 3 200 \$
>120 %	3 875	>141 840 \$	> 455 000 \$	> 3 200 \$

Les tendances indiquent une croissance des revenus élevés et faibles, et un rétrécissement de la « classe moyenne ».

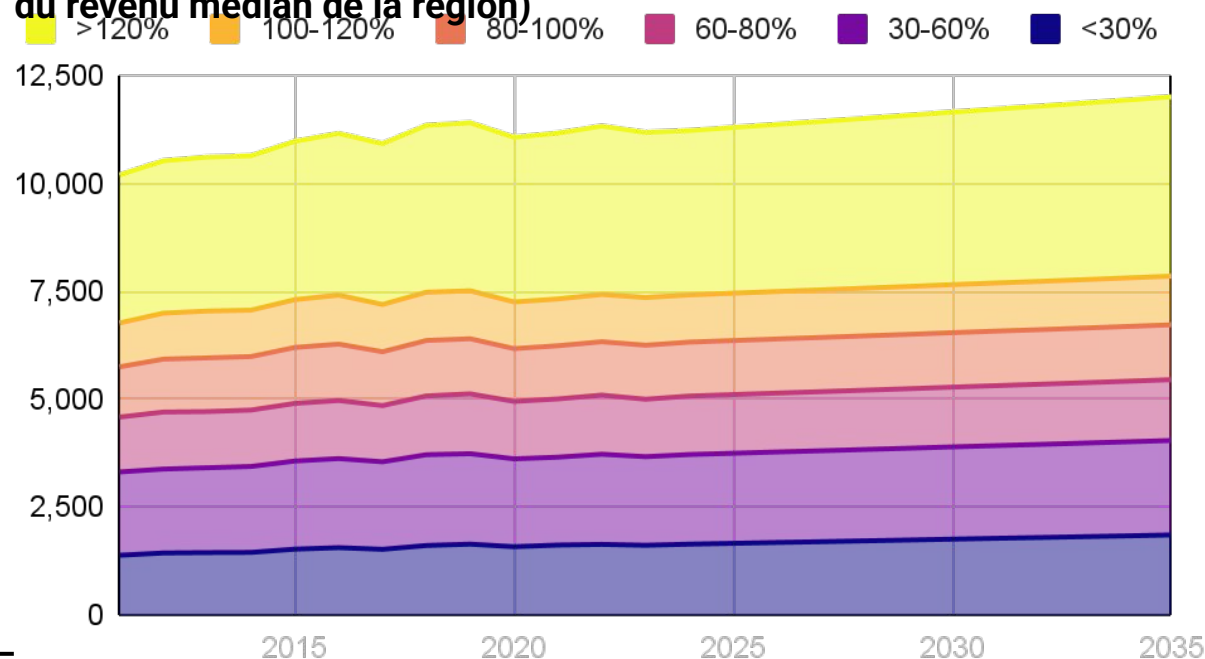
Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

À mesure que la zone non métropolitaine du comté de Johnson s'étend, la composition de sa population en matière de revenus se polarise davantage, avec une augmentation plus rapide du nombre de ménages appartenant aux catégories de revenus les plus élevées et les plus faibles que celle des ménages à revenus moyens.

La croissance des revenus aux niveaux supérieurs pourrait se traduire par des opportunités pour de nouveaux logements à prix de marché, ou par une concurrence accrue pour les logements à prix modéré si l'offre globale reste trop limitée.

L'augmentation du nombre de ménages à faibles revenus exerce une pression accrue sur le parc de logements abordables et engendre une demande plus importante de logements subventionnés. La part des ménages à revenus moyens pourrait augmenter grâce à l'ajout de logements à prix modérés.

Tendances et projections de la croissance des ménages hors zones métropolitaines par revenu (% du revenu médian de la région)



Groupe AMI	2015	2025	2035	Évolution prévue (2025-2035)
<30%	1 563	1 683	1 878	11,6 %
30 à 60 %	2 066	2 099	2 202	4,9 %
60-80 %	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 %

Les revenus et les taux de croissance démographique varient considérablement d'une petite ville du comté à l'autre.

Source : ACS 2010-2023 sur 5 ans, CommunityScale

Le revenu médian des zones non métropolitaines du comté de Johnson est supérieur à la moyenne du comté, de l'État et du pays. Toutefois, les revenus et les taux de croissance ne sont pas répartis uniformément au sein de ces zones. Comme indiqué ci-contre, la situation des six petites villes présente des différences importantes en termes de revenu médian des ménages et d'évolution démographique sur dix ans.

Swisher

Revenu médian de
100 000 \$

Croissance de 22%
plus de 10 ans

Shueyville

Revenu médian : 129 000 \$

Diminué de 7 % en 10 ans

Oxford

Revenu médian de 69 000 \$

Diminué de 31 % en 10 ans

Solon

Revenu médian de 115 000 \$

Croissance de 47 % en 10 ans

Collines

Revenu médian de 82 000 \$

Croissance de 30 % en 10 ans

Arbre solitaire

Revenu médian de 83 000 \$

Croissance de 6 % en 10 ans

Revenu médian (ACS 2023 sur 5 ans)

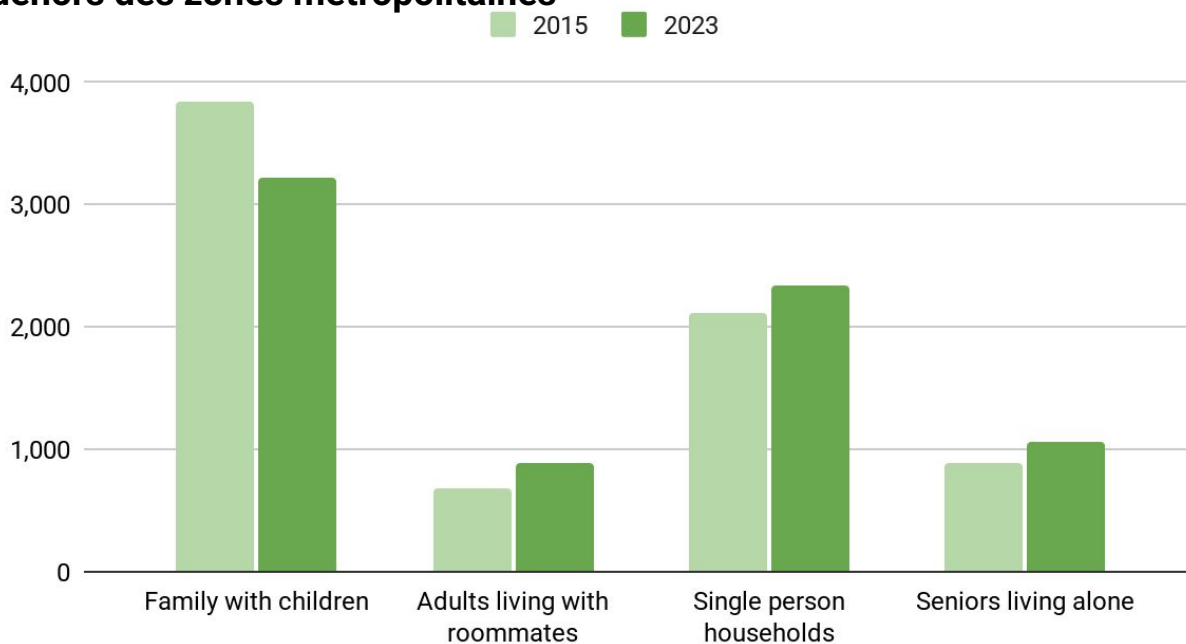
Comté de Johnson hors zone métropolitaine	101 410 \$
Tout le comté de Johnson	74 721 \$
Iowa	73 147 \$

La zone non métropolitaine compte moins de familles avec enfants et plus de personnes célibataires qu'il y a 10 ans.

Source : ACS 2010-2023 sur 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. Parallèlement, on observe une augmentation du nombre d'adultes vivant en colocation, de personnes vivant seules et de personnes âgées vivant seules.

Changements dans la structure familiale et des ménages en dehors des zones métropolitaines



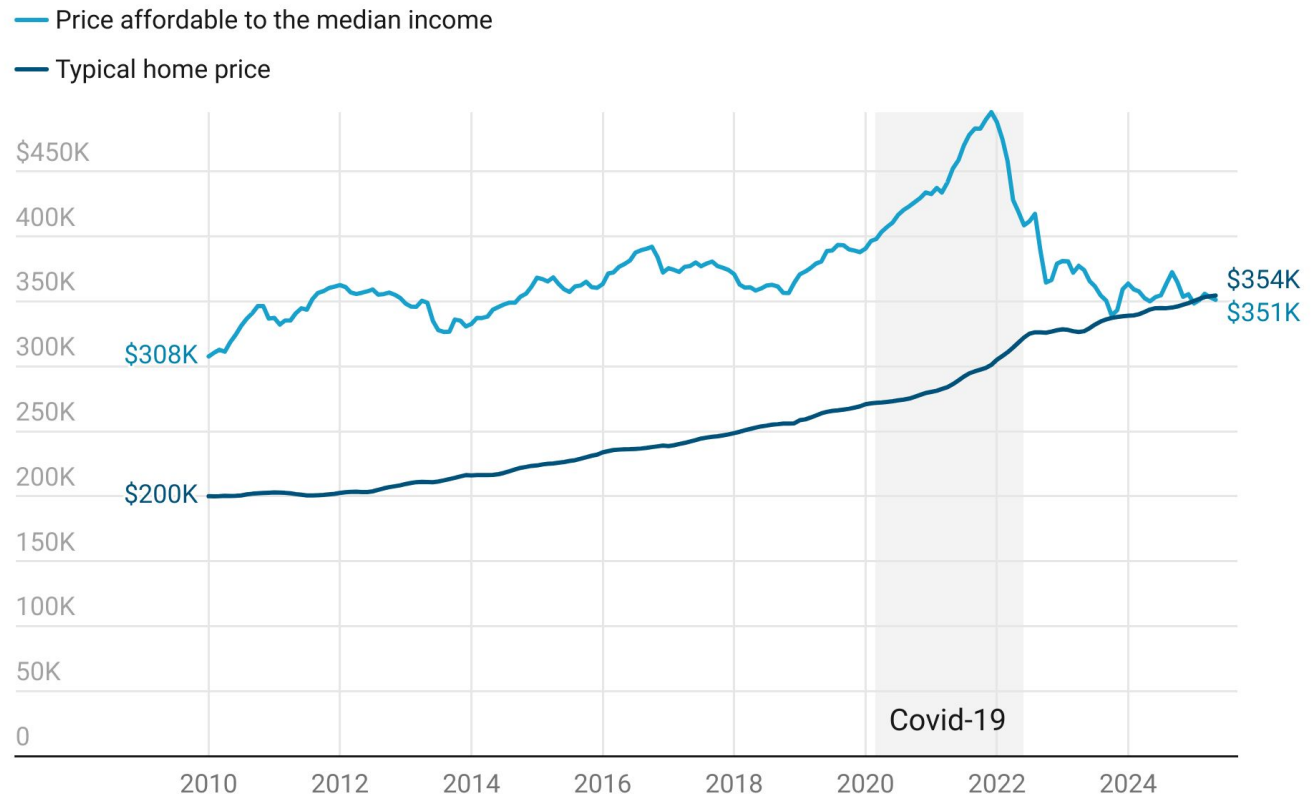
Le logement en dehors des zones métropolitaines est relativement abordable, mais seulement pour les revenus moyens et élevés.

Sources : ACS 2023 sur 5 ans, Zillow ZHVI, FRED, IPC, CommunityScale

Historiquement, la zone non métropolitaine du comté de Johnson a toujours été un endroit relativement abordable pour l'achat d'un logement. Pendant de nombreuses années avant 2022, les ménages dont le revenu était médian pouvaient aisément se permettre d'acheter des maisons dont le prix était bien supérieur au prix médian. Cependant, ces dernières années, avec la hausse des prix et la flambée des taux d'intérêt, le revenu médian suffit tout juste à permettre l'achat d'un logement au prix médian, et les ménages à faibles revenus sont de plus en plus exclus du marché.

How affordable is non-metro Johnson County?

Can the median household income afford the typical home price?



Affordability calculation assumes a maximum housing cost of 30% household income, including the following factors: current interest rate, 20% down payment, mortgage insurance (PMI), property tax, property insurance.

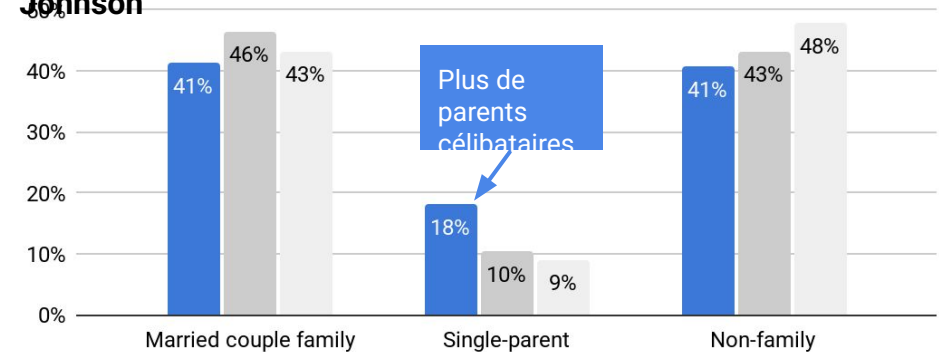
Chart: CommunityScale • Source: Zillow, Census ACS 5-year, CPI, FRED, CommunityScale

Les parcs de maisons mobiles constituent une option de logement importante pour certains groupes de population du comté de Johnson.

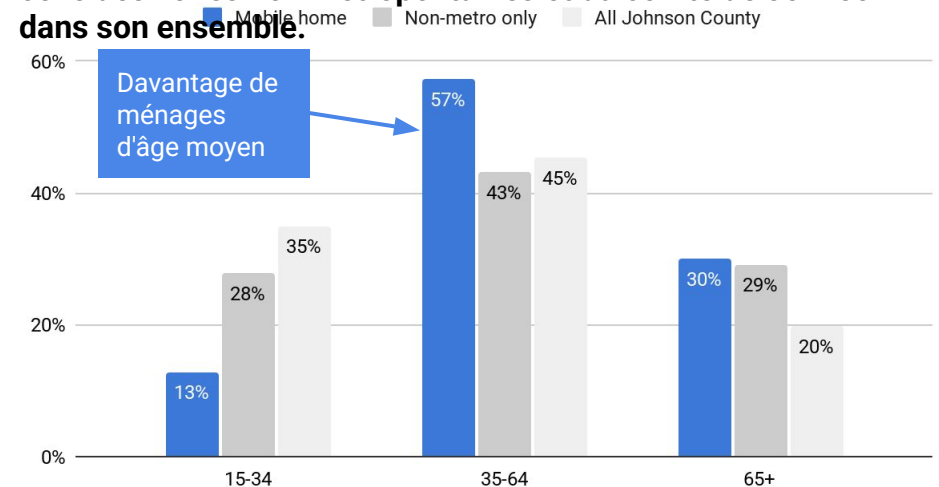
Source : ACS 2023 sur 5 ans, échelle communautaire

L'analyse des ménages vivant dans ces logements sociaux suggère que ces unités constituent une solution de logement alternative importante pour certains groupes vivant dans le comté de Johnson. Ces communautés ont presque deux fois plus de chances d'accueillir un parent seul que les autres types de logements dans le comté de Johnson. Cela suggère que les logements multifamiliaux offrent une option de logement moins coûteuse pour les familles monoparentales avec enfants. Les ménages vivant en maisons mobiles sont généralement plus âgés et comptent moins de personnes que les autres types de logements. Cela suggère également que les maisons mobiles offrent une option de logement plus flexible et moins coûteuse pour les personnes traversant des périodes de transition dans leur vie et/ou disposant de revenus limités.

Comparaison des ménages par type de famille dans les programmes de santé mentale du comté de Johnson avec les zones non métropolitaines et l'ensemble du comté de Johnson



Répartition des ménages par âge du chef de ménage dans les zones métropolitaines du comté de Johnson, comparée à celle des zones non métropolitaines et du comté de Johnson dans son ensemble.



La construction de logements ralentit progressivement depuis son apogée dans les années 1990.

Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

Près de la moitié du parc de logements de la zone non métropolitaine a été construite ou a fait l'objet d'un permis de construire depuis 1990. L'activité a été la plus forte 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.

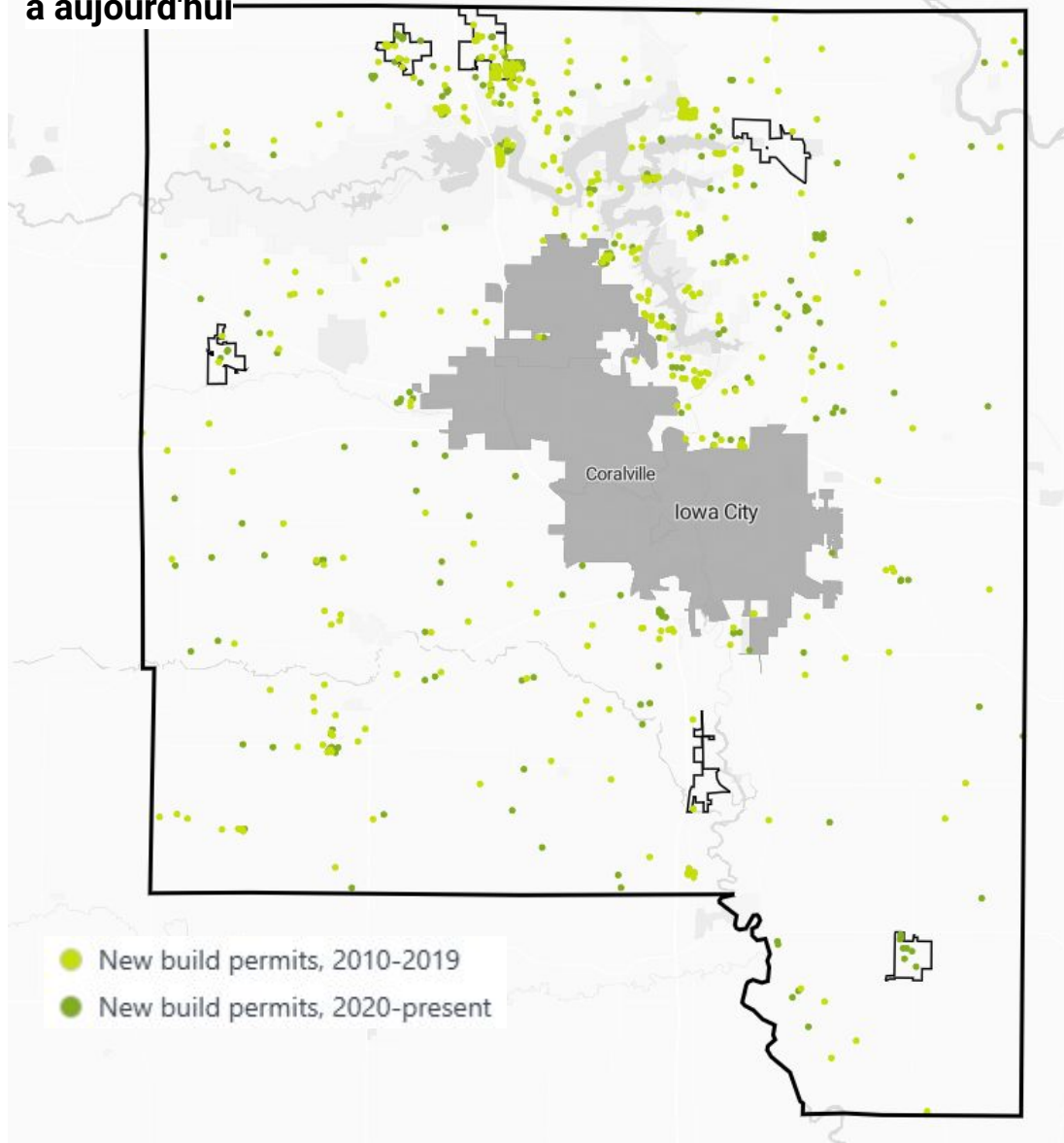
La plupart des constructions récentes en dehors de la zone métropolitaine se sont concentrées dans la partie centre-nord du comté.

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 entre 2000 et 2009	1 594	13 %
Construit entre 1990 et 1999	2 387	20 %
Construit entre 1980 et 1989	1 011	8 %

* Le nombre de personnes « autorisées depuis 2020 » est incomplet ; mise à jour en cours.

Permis de construire en zone non métropolitaine, 2010 à aujourd'hui

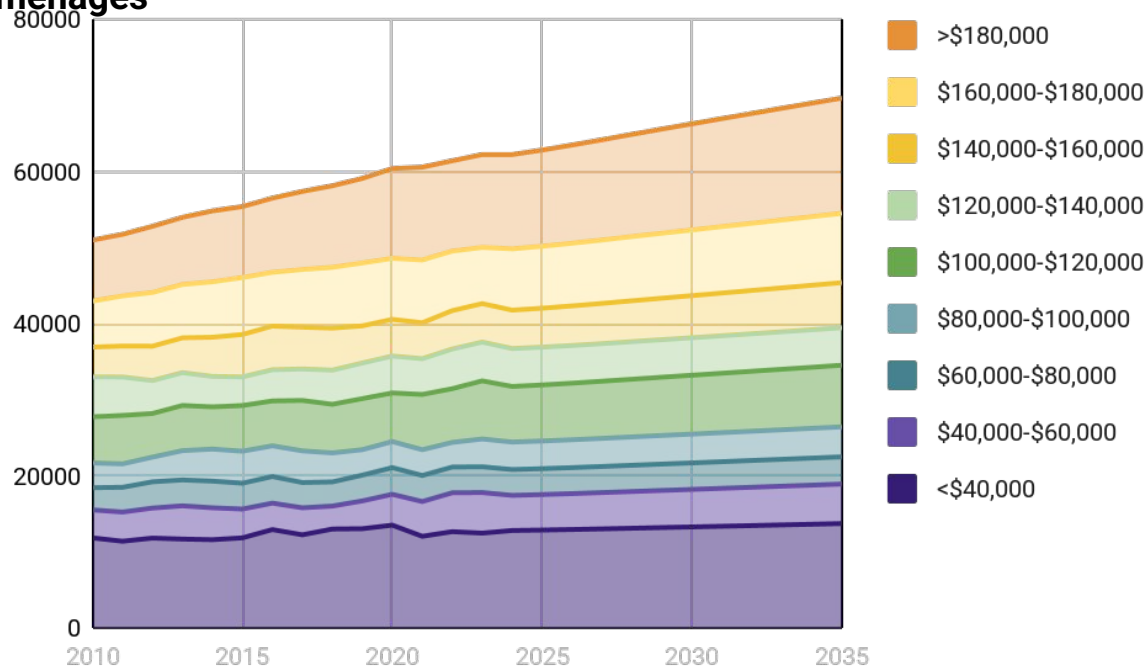


Le comté de Johnson connaît une croissance globale plus rapide que la zone non métropolitaine prise individuellement.

Source : ACS 2010-2023 sur 5 ans, CommunityScale

D'après les tendances récentes, le marché du comté de Johnson devrait croître d'environ 11 % entre 2025 et 2035, soit près de deux fois plus vite que la zone non métropolitaine prise isolément. Avec des politiques d'aménagement du territoire et des stratégies de logement appropriées, la zone non métropolitaine pourrait capter une part plus importante de la croissance globale du comté à l'avenir. La croissance du comté de Johnson est de plus en plus alimentée par des ménages à revenus plus élevés qui pourraient soutenir la construction de logements au prix du marché.

Tendances et projections de croissance du comté de Johnson selon le revenu des ménages



Obstacles au développement de nouveaux logements.

Infrastructures d'eau et d'assainissement : Un habitat dense n'est possible que dans les zones desservies par des réseaux d'eau et d'assainissement.

Normes d'assainissement : Sans raccordement au réseau d'égouts public, la densité de logements ne peut généralement pas dépasser 1 unité par acre.

Coûts de construction : La hausse des prix des matériaux et la pénurie de main-d'œuvre font grimper les coûts du logement.

Valeur des terrains : Le prix des terrains varie selon l'endroit, mais il est généralement élevé et en constante augmentation.

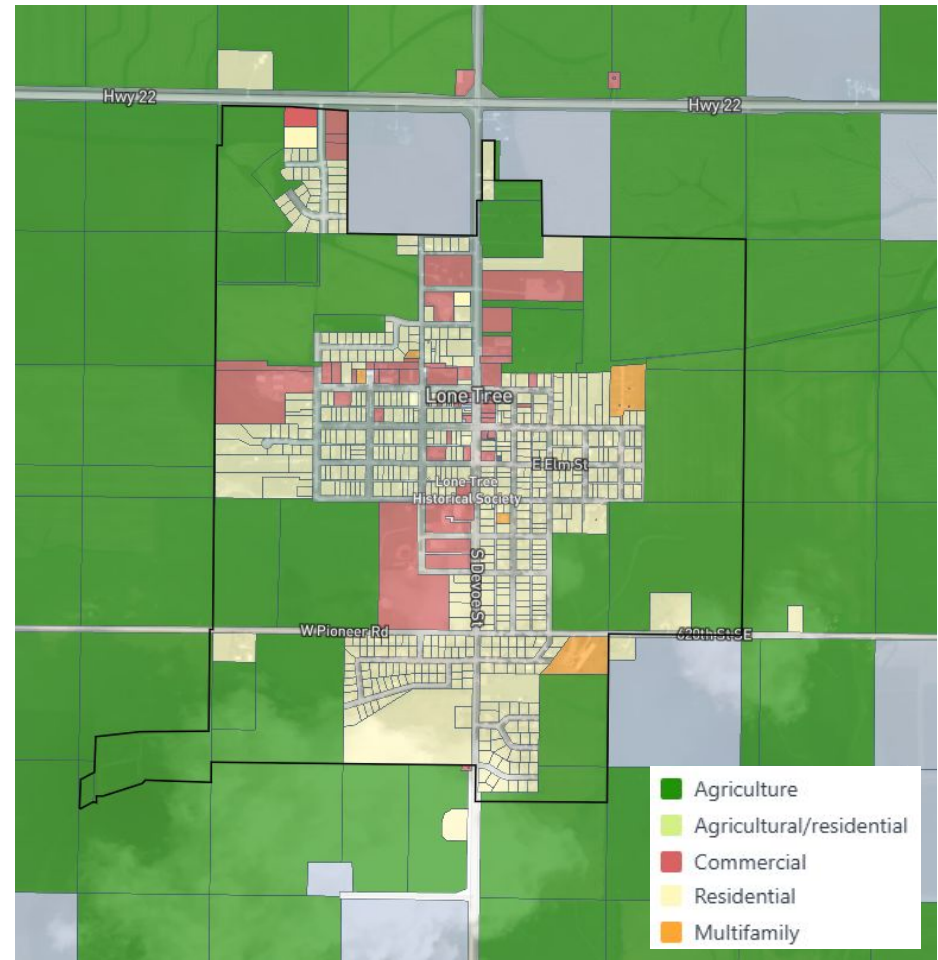
Peu de terrains constructibles : Surtout en ville, les terrains disponibles pour la construction sont très rares.

Coûts liés à la préservation des terres agricoles et environnementales : Orienter le développement loin des terres agricoles de première qualité et des zones écologiquement sensibles se fait au détriment de la superficie constructible disponible.

Options de transport limitées : Les options de transport en commun et de mobilité sont peu nombreuses, hormis les voitures personnelles, pour les résidents situés en dehors de la zone métropolitaine.

Manque d'équipements et de services :

Si certaines villes sont bien desservies, de nombreuses zones non métropolitaines manquent d'un accès facile aux ressources essentielles telles que les épiceries et les établissements médicaux.



Carte d'occupation des sols de Lone Tree illustrant que la plupart des parcelles sont utilisées et que peu de terrains sont disponibles pour la construction de logements.

Obstacles à l'accèsion à la propriété.

Hausse des prix : Surtout depuis la pandémie de COVID, les prix de l'immobilier ont augmenté à un rythme accéléré.

Taux d'intérêt élevés : Des taux d'intérêt élevés réduisent le pouvoir d'achat, notamment chez les primo-accédants qui ne disposent pas d'importantes réserves de trésorerie ni de capitaux propres sur un logement précédent.

Offre limitée : Moins de logements sont mis sur le marché en raison du ralentissement du développement immobilier et du fait que de nombreux propriétaires restent dans leur logement compte tenu des conditions du marché et du manque d'alternatives.

Coût des assurances : Ces dernières années, les tarifs d'assurance habitation ont fortement augmenté, en partie à cause de la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes et des difficultés de résilience, et les normes de couverture se sont durcies, ce qui a fait grimper les coûts et perturbé les transactions immobilières.

Fluctuations des taux d'intérêt hypothécaires depuis 2010



Taux d'intérêt hypothécaire moyen national
Source : Réserve fédérale

Obstacles au maintien à domicile des personnes âgées.

Accessibilité : De nombreux logements existants, en particulier les plus anciens, ne sont pas naturellement accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ce qui nécessite des travaux de rénovation coûteux pour les personnes âgées souhaitant rester chez elles en vieillissant.

Frais d'entretien : Surtout si un propriétaire dispose d'un revenu fixe, les coûts d'entretien courant et imprévu de son logement peuvent constituer un fardeau financier.

Coûts variables : En particulier pour les retraités disposant d'un budget limité, les hausses soudaines des coûts du logement, comme l'énergie, l'assurance et les impôts, peuvent engendrer une instabilité financière.

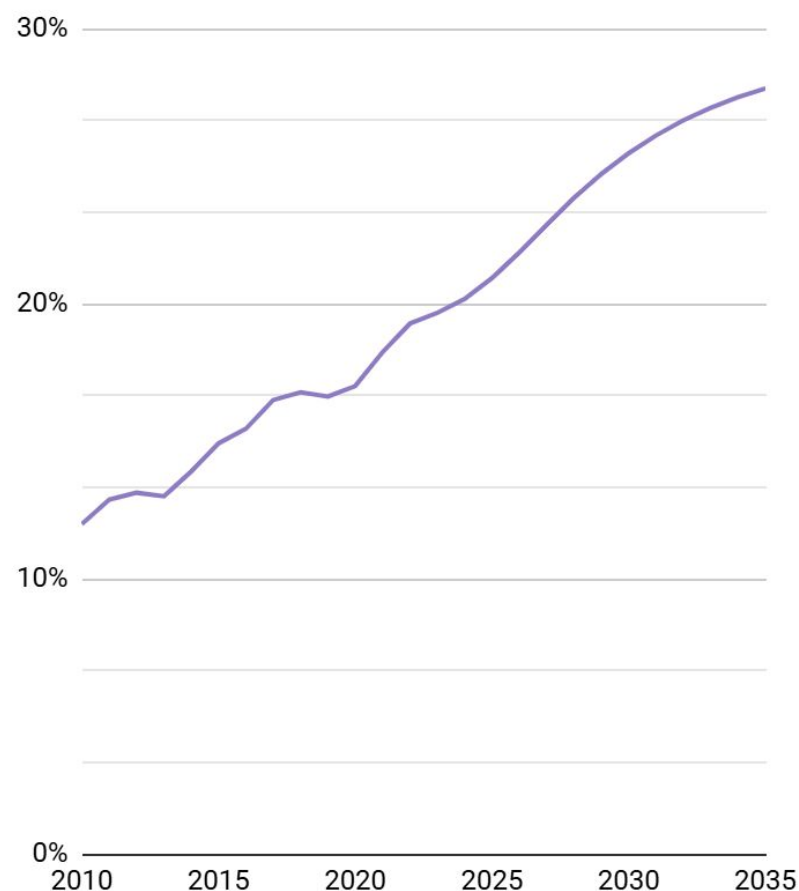
Accès aux services : De nombreuses zones non métropolitaines sont relativement éloignées des services de santé et des services communautaires dont les personnes âgées peuvent dépendre pour maintenir leur autonomie.

Alternatives de mobilité : Hormis l'utilisation d'un véhicule personnel, les options de transport sont très limitées en dehors des zones métropolitaines.

Résidences pour personnes âgées :

Toutes les petites villes ne disposent pas d'établissements d'hébergement pour personnes âgées où les résidents peuvent s'adapter à un âge avancé, ce qui peut entraîner le déplacement de ces personnes lorsqu'elles ne peuvent plus vivre chez elles.

Proportion des personnes âgées de 65 ans et plus par rapport à la population totale hors métropole depuis 2010 et projections jusqu'en 2035



Source : ACS 5 ans 2010-2023, CommunityScale

Obstacles à la stabilité du logement dans les parcs de maisons préfabriquées.

Propriété hors de l'État : Peu de parcs de maisons mobiles (PM) du comté de Johnson appartiennent à des propriétaires locaux, ce qui engendre des relations complexes entre les résidents, l'administration locale et les investisseurs privés.

Hausse des prix des terrains : Des résidents de plusieurs parcs immobiliers mobiles ont signalé une augmentation rapide des prix des terrains, ce qui met à rude épreuve leur capacité à se loger.

Sanctions aggravées :

Des résidents de MHP ont signalé des pratiques de gestion agressives de la part de MHP, qui imposent des frais et des pénalités excessifs, engendrant ainsi de l'anxiété et la peur d'être expulsés.

Impossibilité de déplacer les unités : Dans de nombreux cas, les maisons mobiles des résidents ne peuvent être déplacées (ou ils n'ont pas les moyens de payer le coût du déménagement), ce qui les amène à abandonner leurs habitations et leur investissement lorsqu'ils quittent le parc.

Infractions au code et aux permis : Dans certains logements locatifs, des résidents ont effectué des réparations et des rénovations sans les permis de construire ni les inspections requis, ce qui peut engendrer des conditions dangereuses. (Ce problème a déjà commencé à être traité de manière concertée par le biais des protocoles existants.)



Maisons préfabriquées situées juste à l'est des limites de la ville d'Iowa City. Source : MHVillage

Opportunités de développement : Atouts intégrés.

Potentiel de croissance inexploité : Chaque année, le comté dans son ensemble connaît une croissance plus rapide (1,4 % par an) que la zone non métropolitaine (0,75 %), ce qui laisse penser que cette dernière pourrait capter une part plus importante de cette croissance grâce à des stratégies, des politiques et une production de logements adaptées. Parallèlement, la zone métropolitaine croît à un rythme beaucoup plus soutenu (1,57 %).

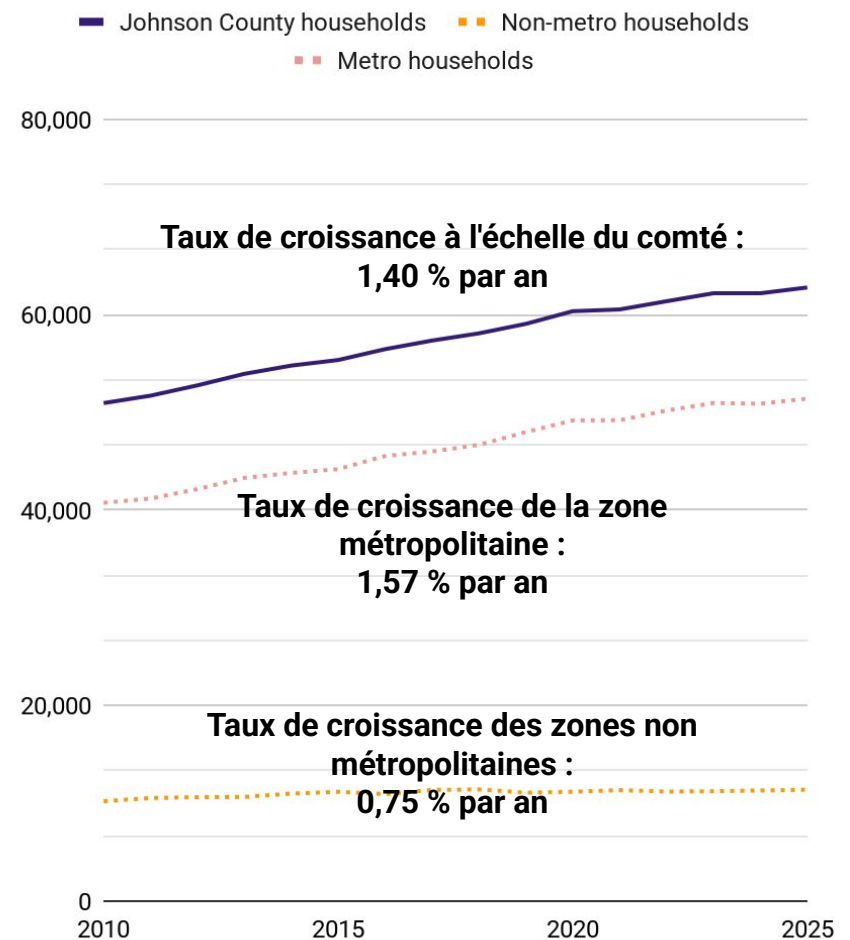
Situation idéale : La plupart des zones non métropolitaines se trouvent à une distance raisonnable des principaux bassins d'emploi du comté, ce qui permet généralement aux travailleurs de vivre où ils le souhaitent en fonction de leurs préférences de style de vie (à condition qu'ils trouvent un logement convenable).

Zonage flexible :

Le règlement d'urbanisme du comté autorise généralement différents types de logements, notamment les logements accessoires et les solutions intermédiaires dans les zones non constituées en municipalités. (Une loi d'État récente exige que toutes les juridictions autorisent de plein droit les logements accessoires dans leurs règlements d'urbanisme locaux.)

Partenariats public-privé : Le comté a la capacité d'investir directement, grâce à un excédent de capacité d'emprunt disponible à cet effet.

Croissance des ménages hors zone métropolitaine comparée aux tendances à l'échelle du comté et de la zone métropolitaine, 2010-2025



Source : ACS 5 ans 2010-2023, CommunityScale

Pistes de développement : Consensus communautaire.

Volonté de croissance : Bien que chaque petite ville prenne ses propres décisions quant à la manière de se développer, toutes les petites villes aspirent à une croissance qui leur soit adaptée.

Revitalisation des centres-villes : La plupart des villes et des parties prenantes soutiennent le développement à usage mixte et la densification urbaine comme stratégie pour renforcer les centres-villes des petites villes.

Options de logement pour les aînés : La communauté reconnaît la nécessité de soutenir le maintien à domicile des personnes âgées et d'ajouter des logements pour aînés, en particulier dans les villes qui n'en disposent pas.

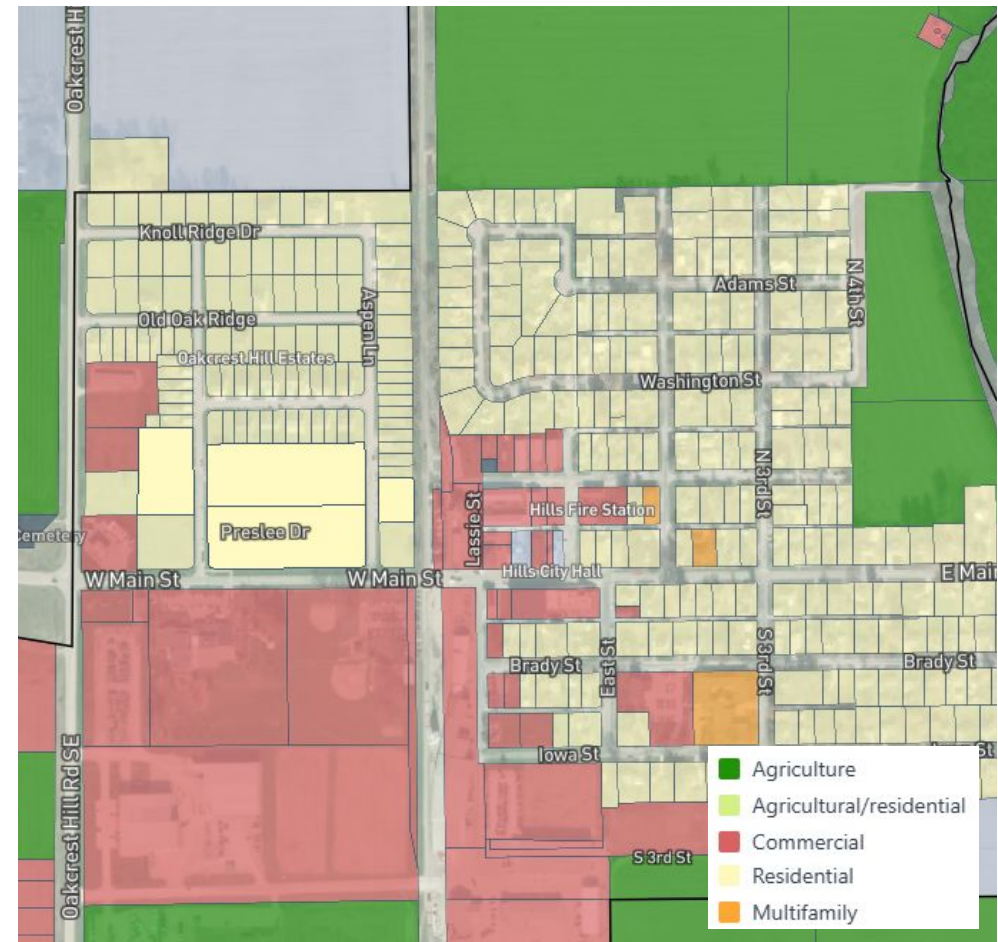
Comblar le fossé intermédiaire : Certains membres de la communauté s'intéressent à des types de logements plus denses (logements accessoires, maisons individuelles jumelées, duplex, maisons de ville, immeubles collectifs), surtout s'ils sont construits en tenant compte du contexte et du caractère du quartier.

Logements accessibles : Les résidents et les parties prenantes comprennent la nécessité de disposer d'options de logement abordables pour les personnes de tous les niveaux de revenus.

Programmes de réhabilitation et de rénovation : La communauté soutient les stratégies visant à améliorer le parc de logements existant et à le rénover pour en accroître l'efficacité, la résilience et l'accessibilité.

Partenariat avec le comté :

Plusieurs petites villes ont manifesté leur intérêt à collaborer avec le comté sur des initiatives en matière de logement.



Carte d'occupation des sols des collines illustrant comment la plupart des parcelles sont utilisées, avec peu de terrains disponibles pour le développement de logements.

Objectifs et priorités en matière de logement dans le comté de Johnson

D'après les commentaires des résidents et des parties prenantes.

Les objectifs et priorités résumés à droite ont été définis à partir des données recueillies lors de l'étude, notamment la consultation communautaire, les entretiens avec les parties prenantes, l'analyse documentaire et les analyses quantitatives.



Prévoir une croissance accrue



Répondre aux besoins d'une population vieillissante



Attirer davantage de jeunes et de familles



Diversifier le parc de logements



Axer la croissance sur les infrastructures et les services



Renforcer le caractère rural et provincial



Soutenez les commerces locaux et les rues commerçantes !



Recommendations



Nord-Est du comté de
Johnson

Recommandations politiques

Sujet	Constatation clé	Recommandation
Viellir chez soi	La population vieillit rapidement, mais les options de logement pour personnes âgées ne sont pas disponibles dans toutes les collectivités.	Promouvoir la production de davantage d'options et de ressources en matière de logements pour personnes âgées.
Coût de l'accession à la propriété	La hausse des coûts d'accession à la propriété menace la stabilité du logement des résidents, notamment des personnes âgées à revenus fixes.	Identifier les possibilités pour le comté de contribuer à réduire le coût de l'accession à la propriété, notamment pour les ménages à faible revenu, les primo-accédants et les personnes âgées.
Coût de la vie et accès aux services	Le manque de transports en commun et de services de mobilité, de services de garde d'enfants et de logements locatifs dans les zones non métropolitaines augmente le coût de la vie pour les résidents qui ont besoin de ces options.	Identifier des stratégies pour optimiser les services de mobilité et l'accès aux services avec les ressources limitées disponibles ; attirer des prestataires de services de garde d'enfants locaux ; et accroître l'offre de logements locatifs dans les zones non métropolitaines.
Investissement direct	Le comté a une longue tradition d'investissement dans le développement du logement et la volonté d'en faire davantage.	Identifier les opportunités d'expansion des stratégies d'investissement actuelles.
Revitalisation du centre-ville	Les centres-villes dynamiques sont des moteurs essentiels du développement économique, de l'attraction de la main-d'œuvre, de la qualité de vie et du sentiment d'identité locale. Cependant, certains centres-villes de petites villes sont sous-exploités et pourraient avoir besoin d'un soutien pour stimuler l'investissement.	Mobiliser le personnel du comté en temps, en expertise et en ressources pour promouvoir le développement du logement comme mécanisme de revitalisation et de stabilisation des centres-villes, notamment en attirant des résidents ainsi que des employeurs de toutes tailles.
Le logement comme facteur de développement économique	Le plan de développement économique (2022) et le plan d'aménagement global (2018/2024) du comté prévoient la construction de davantage de logements, mais n'identifient pas de sites constructibles précis.	Promouvoir le développement du logement dans les zones de croissance désignées au sein du territoire non constitué en municipalité, telles que définies par la carte d'aménagement futur du territoire.
Logements sur des terres agricoles	Le développement résidentiel est actuellement découragé dans les zones agricoles ; cependant, les jeunes agriculteurs ont besoin de nouvelles opportunités et tous les agriculteurs ont besoin de davantage d'opportunités pour générer des revenus.	Continuez d'utiliser les outils de zonage pour envisager l'ajout de logements sur des sites agricoles tout en minimisant les impacts sur les terres et les pratiques agricoles, et évaluez périodiquement les résultats.
Parcs de maisons mobiles	De nombreux résidents à faibles revenus sont mal servis par le modèle commercial des parcs de maisons mobiles.	Explorer des stratégies pour améliorer les conditions de vie dans les parcs de maisons mobiles ; au besoin, aider les résidents intéressés à trouver d'autres options de logement.
Logements intermédiaires manquants	Les réglementations étatiques et départementales offrent désormais davantage de possibilités de densification urbaine, notamment par le biais de logements accessoires et de logements intermédiaires, mais peu de ces constructions ont vu le jour à ce jour. De plus, bien que les petites villes encouragent généralement un développement urbain compact, aucune ne prévoit de dispositions pour les logements abordables ou pour personnes âgées, ni d'incitations ou de bonus de densité.	Promouvoir le comblement des lacunes dans le logement intermédiaire par le biais d'une campagne de sensibilisation, d'une assistance technique et d'incitations financières.
Partenariats avec ECICOG et d'autres organismes de services ou à but non lucratif	Le Conseil des gouvernements du centre-est de l'Iowa (ECICOG), les services du comté de Johnson et d'autres organisations locales, étatiques et nationales offrent de nombreuses compétences et services complémentaires qui pourraient être davantage mis à profit dans les zones non métropolitaines.	Explorez d'autres façons de collaborer avec ECICOG et les services sociaux ou d'autres organisations qui soutiennent le financement, l'accès, la réhabilitation et la production de logements à l'échelle du comté et des petites villes.
Aménagement du territoire et qualité de vie	De nombreuses régions non métropolitaines peinent à rivaliser avec les destinations des zones métropolitaines pour attirer résidents et investissements.	Pour attirer de nouveaux résidents, des promoteurs et des investissements, les zones non métropolitaines (en particulier les petites villes) devraient tirer parti des atouts et des programmes existants, ou les mettre en place, afin d'améliorer la qualité de vie, d'accueillir davantage de visiteurs et de créer un sentiment d'appartenance unique.
Réglementation relative aux fosses septiques	La réglementation relative aux fosses septiques limite la densité potentielle de logements sur les terrains non desservis par le réseau d'égouts public.	Étudier des stratégies pour augmenter la capacité de logement sur les parcelles desservies par des fosses septiques.
Partenariats entre petites villes	Les petites villes disposent de capacités financières et humaines limitées pour soutenir les initiatives de croissance.	Explorer les possibilités d'utiliser les fonds et les ressources du comté pour accroître l'efficacité opérationnelle et la capacité de croissance des petites villes.

Vieillir chez soi

Trouver

La population vieillit rapidement, mais les options de logement pour personnes âgées ne sont pas disponibles dans toutes les collectivités.

Recommandation

Promouvoir la production de davantage d'options et de ressources en matière de logements pour personnes âgées.

Détails et prochaines étapes

Contribuer à développer l'offre de logements pour personnes âgées dans les villes qui manquent actuellement de résidences-services ou d'établissements similaires.

Explorez les programmes de rénovation domiciliaire qui améliorent l'accessibilité pour les aînés qui vieillissent chez eux, notamment en mettant les résidents en contact avec les programmes existants et en ajoutant de nouveaux programmes là où il y a des lacunes.

Maintenir le dialogue avec les prestataires de services locaux et les associations de défense des aînés afin de recenser davantage de possibilités pour le comté d'accroître l'offre de logements pour personnes âgées. La recommandation relative aux « logements intermédiaires » aborde également les mesures de soutien au logement pour aînés.

Partenaires

JC PDS, Petites villes

Coût

Faible (plaidoyer) à modéré ou élevé (aide financière)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Soutenir l'accès abordable et équitable à des logements de qualité

Plan de développement économique :

Infrastructures de logement, partenariats et déploiement des ressources

Coût de l'accession à la propriété

Trouver

La hausse des coûts rend l'accession à la propriété plus difficile et menace la stabilité du logement des résidents, notamment des personnes âgées à revenus fixes.

Recommandation

Identifier les possibilités pour le comté de contribuer à réduire le coût de l'accession à la propriété, notamment pour les ménages à faible revenu, les primo-accédants et les personnes âgées.

Détails et prochaines étapes

Envisagez de proposer des programmes destinés aux primo-accédants, qui améliorent leurs connaissances financières et réduisent les obstacles à l'accession à la propriété.

Développer l'aide à la réhabilitation des logements, aux réparations d'urgence et aux améliorations du logement permettant de réaliser des économies et d'atténuer les risques, comme l'efficacité énergétique et l'isolation. Cela implique de trouver de nouvelles sources de financement, car les fonds de l'ARPA qui financent l'aide actuelle seront épuisés d'ici le 30 juin 2026.

Examiner si et comment le code du bâtiment applicable à la zone non constituée en municipalité pourrait être amélioré afin d'optimiser la cote de sécurité sociale du comté.

Recenser et promouvoir les programmes étatiques et fédéraux existants qui contribuent à réduire le coût de l'accession à la propriété pour les résidents du comté de Johnson.

Partenaires

JC PDS et JC Social Services, Petites villes

Coût

Faible (niveau d'éducation) à moyen ou élevé (aide financière)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Soutenir l'accès abordable et équitable à des logements de qualité

Plan de développement économique :

Durabilité et résilience

Coût de la vie et accès aux services

Trouver

Le manque de transports en commun et de services de mobilité, de services de garde d'enfants et de logements locatifs dans les zones non métropolitaines augmente le coût de la vie pour les résidents qui ont besoin de ces options.

Recommandation

Identifier des stratégies pour optimiser les services de mobilité et l'accès aux transports avec les ressources limitées disponibles ; attirer des prestataires de services de garde d'enfants locaux ; et accroître l'offre de logements locatifs dans les zones non métropolitaines.

Détails et prochaines étapes

Des services de transport en commun et de mobilité dirigés vers les zones où il existe ou est prévu une plus forte densité de logements et de services communautaires (gérer le problème de la poule et de l'œuf que représente la planification asynchrone du développement du logement et des services de mobilité).

Explorez les options de logements et de location à plus forte densité, là où les transports, les services de garde d'enfants et autres services sont les plus accessibles.

Favoriser la circulation et les liaisons piétonnes et cyclistes, notamment par la création de trottoirs et de passages piétons accessibles dans les petites villes et de pistes cyclables entre elles.

Assurer la viabilité financière du programme Trip Connect et identifier les sources de financement pour étendre sa couverture à Lone Tree et Hills.

Explorer les possibilités d'attirer davantage de prestataires de services de garde d'enfants dans les zones non métropolitaines qui en ont besoin.

Partenaires

JC PDS, JC Social Services, SEATS, prestataires de transport (ECICOG et autres), petites villes

Coût

Faible (plaidoyer) à modéré ou élevé (aide financière)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Prendre des décisions en matière de transport, d'aménagement du territoire et d'infrastructures qui encouragent la réduction des déplacements dépendants de l'automobile.

Plan de développement économique :

Infrastructures de logement, partenariats et déploiement des ressources

Investissement direct

Trouver

Le comté a une longue tradition d'investissement dans le développement du logement et la volonté d'en faire davantage.

Recommandation

Identifier les opportunités d'expansion des stratégies d'investissement actuelles.

Détails et prochaines étapes

Accroître la participation du comté au Fonds fiduciaire pour le logement du comté de Johnson.

Envisager des possibilités d'investissements directs plus importants, comme l'acquisition de terrains pour un développement public-privé qui réponde aux objectifs d'accessibilité financière de la communauté.

Explorer les possibilités de partenariat public-privé, notamment en soutenant financièrement les investissements dans les infrastructures publiques nécessaires au développement de logements privés qui soutiennent les objectifs locaux et départementaux.

Partenaires

Conseil des superviseurs de JC, JC PDS, Petites villes, communauté de développement

Coût

Élevé (investissement direct)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Partenaires collaborateurs

Plan de développement économique :
Infrastructures de logement, partenariats
et déploiement des ressources

Revitalisation du centre-ville

Trouver

Les centres-villes dynamiques sont des moteurs essentiels du développement économique, de l'attraction de la main-d'œuvre, de la qualité de vie et du sentiment d'identité locale. Cependant, certains centres-villes de petites villes sont sous-exploités et pourraient avoir besoin d'un soutien pour stimuler l'investissement.

Recommandation

Mobiliser le personnel du comté en temps, en expertise et en ressources pour promouvoir le développement du logement comme mécanisme de revitalisation et de stabilisation des centres-villes, notamment en attirant des résidents ainsi que des employeurs de toutes tailles.

Détails et prochaines étapes

Identifier les opportunités de création de projets à usage mixte et de logements en étages supérieurs sur les artères principales des petites villes, et mettre en relation les municipalités et les propriétaires fonciers grâce à une assistance technique et aux incitations disponibles.

Explorer les possibilités d'ajouter des logements plus denses dans et autour des centres-villes, dans des formats qui respectent le caractère architectural local tout en introduisant de nouvelles options de logement (par exemple, pour différents niveaux de revenus, les employés d'entreprises existantes et nouvelles, les enseignants des écoles locales, etc.).

Poursuivre les efforts du PDS pour attirer des épiceries dans les petites villes, en ajoutant un atout qui rendrait la vie et le travail en centre-ville et aux alentours plus attrayants et viables pour les résidents actuels et futurs.

Partenaires

JC PDS, Petites villes

Coût

Faible (plaidoyer) à modéré ou élevé (aide financière)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Soutenir l'accès abordable et équitable à des logements de qualité

Plan de développement économique :

Communication, marketing et éducation

Le logement comme facteur de développement économique

Trouver

Le plan de développement économique (2022) et le plan d'aménagement global (2018/2024) du comté prévoient la construction de davantage de logements, mais n'identifient pas de sites précis pour ces constructions.

Recommandation

Promouvoir le développement du logement dans les zones de croissance désignées au sein du territoire non constitué en municipalité, telles que définies par la carte d'aménagement futur du territoire.

Détails et prochaines étapes

Recenser les parcelles disponibles dans les zones de croissance établies et calculer la capacité totale de logement afin de contextualiser la politique de zonage et d'aménagement du territoire dans ces zones désignées.

Orienter les promoteurs et les constructeurs vers les zones de croissance désignées, qui constituent la principale opportunité de développement résidentiel dans les zones non constituées en municipalités.

Rationaliser les règles de zonage et les politiques connexes afin de promouvoir la construction de davantage de logements dans les zones de croissance désignées.

Mieux coordonner les plans de développement du comté et des petites villes.

Utilisez le prochain processus de planification globale pour affiner les délimitations géographiques et les politiques relatives aux zones de croissance désignées.

Partenaires

JC PDS, Conseil des superviseurs de JC, Petites villes

Coût

Faible (temps du personnel)

Plans de soutien

Plan de développement économique :

Infrastructures de logement, partenariats et déploiement des ressources

Plan global du comté de Johnson :

Appuyer les demandes de modification de zonage qui respectent la carte d'utilisation future des terres et les lignes directrices relatives à l'aménagement futur du territoire

Logements sur des terres agricoles

Trouver

Le développement résidentiel est actuellement découragé dans les zones agricoles ; cependant, les jeunes agriculteurs ont besoin de nouvelles opportunités et tous les agriculteurs ont besoin de davantage d'opportunités pour générer des revenus.

Recommandation

Continuez d'utiliser les outils de zonage pour envisager l'ajout de logements sur des sites agricoles tout en minimisant les impacts sur les terres et les pratiques agricoles, et évaluez périodiquement les résultats.

Détails et prochaines étapes

Envisagez de modifier la réglementation relative au morcellement des exploitations agricoles afin d'offrir davantage de possibilités de construction sur des terrains constructibles.

Il serait judicieux d'envisager des incitations plus importantes en matière de densité, en échange de servitudes ou de la préservation permanente des terres agricoles, dans le cadre des réglementations relatives aux aménagements de conservation et aux lotissements groupés. Cela offrirait une plus grande flexibilité aux familles agricoles et permettrait aux agriculteurs de diversifier leurs sources de revenus.

Partenaires

JC PDS, Conseil des superviseurs de JC

Coût

Faible

Plans de soutien

Plan d'aménagement global du comté de Johnson

Parcs de maisons mobiles

Trouver

De nombreux résidents à faibles revenus sont mal servis par le modèle commercial des parcs de maisons mobiles.

Recommandation

Explorer des stratégies pour améliorer les conditions de vie dans les parcs de maisons mobiles ; au besoin, aider les résidents intéressés à trouver d'autres options de logement.

Détails et prochaines étapes

Poursuivre un dialogue régulier entre les résidents et les sympathisants de MHP, le conseil des superviseurs, PDS et les autres parties prenantes.

Maintenir une communication régulière avec les propriétaires de parcs de loisirs motorisés afin d'instaurer un climat de contrôle et de responsabilisation, notamment en rédigeant des courriers et en demandant des documents relatifs au règlement du parc, à son état, aux justificatifs des frais d'emplacement, etc.

Soutenir les actions de lobbying qui représentent les préoccupations des résidents de MHP et améliorent la politique de l'État en matière de MHP.

Identifier les leviers réglementaires permettant d'appuyer les négociations avec les propriétaires du parc en vue d'améliorer les conditions de vie et le traitement des résidents.

Explorer des stratégies pour convertir les parcs immobiliers résidentiels existants en un modèle de fiducie foncière communautaire ou encourager leur réaménagement, par exemple en modifiant la réglementation de zonage des logements résidentiels à forte densité et de plus grande valeur dans des zones annexables. En dernier recours,

Partenaires

Conseil des superviseurs du comté de Johnson, JC PDS, Services sociaux du comté de Johnson, résidents de MHP, Coalition pour le logement abordable du comté de Johnson et autres défenseurs

Coût

Faible (plaidoyer) à modéré ou élevé (aide financière)

Plans de soutien

Plan d'aménagement global du comté de Johnson : Soutenir l'accès abordable et équitable à des logements de qualité

Plan de développement économique : Infrastructures de logement, partenariats et déploiement des ressources

Logements intermédiaires manquants

Trouver

Les réglementations étatiques et départementales offrent désormais davantage de possibilités de densification urbaine, notamment par le biais de logements accessoires et de logements intermédiaires, mais peu de ces constructions ont vu le jour jusqu'à présent. De plus, bien que les petites villes encouragent généralement un développement urbain compact, aucune ne prévoit de dispositions pour les logements abordables ou pour personnes âgées, ni d'incitations ou de bonus de densité.

Recommandation

Promouvoir le comblement des lacunes du logement intermédiaire par le biais d'une campagne de sensibilisation, d'une assistance technique et d'incitations financières.

Détails et prochaines étapes

Élaborer et diffuser des études de cas mettant en lumière des projets de densification urbaine réussis au sein du comté, de l'État et à l'échelle nationale.

Offrir une assistance technique aux petites villes pour mettre leurs règlements de zonage en conformité avec les dernières exigences de l'État en matière de logements accessoires (ADU), et fournir aux propriétaires des ressources pour la construction de logements accessoires, telles que des plans de conception préapprouvés et des liens vers des constructeurs disponibles.

Étudier les moyens par lesquels le comté pourrait soutenir financièrement le développement de logements intercalaires, par exemple pour les propriétaires qui ajoutent des logements à leur propriété, les petits promoteurs qui construisent des logements répondant aux besoins locaux et les constructeurs qui produisent des logements à loyer modéré.

Maintenir le dialogue avec les acteurs locaux, municipaux et départementaux afin

Partenaires

JC PDS, Petites villes

Coût

Faible (assistance technique) à modérée ou élevée (soutien financier)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Soutenir l'accès abordable et équitable à des logements de qualité

Plan de développement économique :

Infrastructures de logement, partenariats et déploiement des ressources

Partenariats avec ECICOG et d'autres organismes de services ou à but non lucratif

Trouver

Le Conseil des gouvernements du centre-est de l'Iowa (ECICOG), les services du comté de Johnson et d'autres organisations locales, étatiques et nationales offrent de nombreuses compétences et services complémentaires qui pourraient être davantage mis à profit dans les zones non métropolitaines.

Recommandation

Explorez d'autres façons de collaborer avec ECICOG et les services sociaux ou d'autres organisations qui soutiennent le financement, l'accès, la réhabilitation et la production de logements à l'échelle du comté et des petites villes.

Détails et prochaines étapes

Le service de protection de l'enfance du comté de Johnson (Johnson County PDS), les services sociaux du comté de Johnson, ECICOG et potentiellement d'autres organismes pourraient collaborer sur plusieurs fronts, notamment :

- Attirer les promoteurs intéressés par le développement de logements dans les petites villes.
- Rédaction et gestion de demandes de subventions.
- Structuration des projets TIF.
- Accès aux fonds CDBG et leur gestion.
- Élaboration et gestion de programmes d'aide à l'accession à la propriété.
- Mise en place et gestion d'un programme de restrictions d'usage.
- Élaboration de programmes visant à remédier aux infractions au code du bâtiment dans les parcs de maisons mobiles.
- Offrir une formation aux personnes souhaitant devenir des développeurs locaux.

Partenaires

JC PDS, ECICOG, autres organismes de services sociaux

Coût

Faible (temps du personnel)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Partenaires collaborateurs

Plan de développement économique :

Infrastructures de logement, partenariats et déploiement des ressources

Plan d'amélioration de la santé communautaire du comté de Johnson

Aménagement du territoire et qualité de vie

● Trouver

- De nombreuses régions non métropolitaines peinent à rivaliser avec les destinations des zones métropolitaines pour attirer les résidents et les investissements.

● Recommandation

- Pour attirer de nouveaux résidents, des promoteurs et des investissements, les zones non métropolitaines (en particulier les petites villes) devraient tirer parti des atouts et des programmes existants, ou les mettre en place, afin d'améliorer la qualité de vie, d'accueillir davantage de visiteurs et de créer un sentiment d'appartenance unique.

● Détails et prochaines étapes

- Le comté peut aider les petites villes à améliorer l'aménagement du territoire et la qualité de vie en s'appuyant sur les efforts existants et en ajoutant de nouvelles initiatives, notamment :
 - Continuez à tirer parti de l'expertise du personnel du comté pour faire progresser les initiatives d'aménagement du territoire et de programmation, notamment en rédigeant des demandes de subventions pour obtenir du financement de soutien et en mettant en relation les petites villes avec les programmes et initiatives offerts par l'Université de l'Iowa.
 - Explorez de nouveaux tronçons et liaisons de pistes cyclables qui relient davantage de petites villes au réseau cyclable régional en pleine expansion et aux retombées économiques qui peuvent en découler.
 - Mettre en place un programme pilote de subventions à la relocalisation qui indemnise les ménages pour qu'ils déménagent dans de petites villes.
 - Continuez à fournir des financements de contrepartie aux demandes de subventions des petites villes pour les programmes de revitalisation des centres-villes, comme la subvention Catalyst de l'État.
 - Poursuivre le développement de programmes locaux avec les petites villes afin d'attirer les visiteurs et de renforcer le sentiment d'identité locale, comme « Hometown Pride » à Hills.
 - Contribuer à sensibiliser les communautés rurales aux meilleures pratiques et

Partenaires

JC PDS, Petites villes

Coût

De faible (consultation) à élevé (investissements de capitaux)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Soutenir les aménagements qui améliorent la qualité de vie et le cadre de vie.

Plan de développement économique :

Communication, marketing et éducation

Réglementation relative aux fosses septiques

Trouver

La réglementation relative aux fosses septiques limite la densité potentielle de logements sur les terrains non desservis par le réseau d'égouts public.

Recommandation

Étudier des stratégies pour augmenter la capacité de logement sur les parcelles desservies par des fosses septiques.

Détails et prochaines étapes

Explorer des moyens de réduire la superficie minimale des lots lorsque cela est réaliste, techniquement et écologiquement réalisable, et applicable.

Fournir une assistance technique (par exemple, des listes de contrôle et des plans recommandés) pour la construction de logements accessoires sur des terrains non desservis par le réseau d'égouts public.

Poursuivre le dialogue avec le ministère de la Santé publique, les municipalités et les autres parties prenantes afin de cerner d'autres possibilités d'accroître la densité de logements sur les terrains desservis par des fosses septiques, tout en respectant les normes de protection de l'environnement.

Partenaires

JC PDS, Département de santé publique de JC

Coût

Faible (temps du personnel)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Privilégier les pratiques de construction écologique et de développement durable pour les projets résidentiels, commerciaux et industriels existants et futurs.

Plan de développement économique :
Infrastructures de logement, partenariats et déploiement des ressources

Partenariats entre petites villes

Trouver

Les petites villes disposent de capacités financières et humaines limitées pour soutenir les initiatives de croissance.

Recommandation

Explorer les possibilités d'utiliser les fonds et les ressources du comté pour accroître l'efficacité opérationnelle et la capacité de croissance des petites villes.

Détails et prochaines étapes

Proposer des services contractuels qui seraient plus efficaces à grande échelle et sans but lucratif, comme par exemple la fourniture de certificats de gestion de l'eau au niveau local.

Continuez à mobiliser le personnel de PDS pour soutenir les initiatives de développement économique local et/ou faciliter les liens avec les services et programmes d'autres entités locales et étatiques.

Offrir des services de rédaction de demandes de subventions pour aider les petites villes à accéder à un plus large éventail de possibilités de financement afin de soutenir leurs programmes et objectifs locaux.

Étudier les options permettant d'assurer les services de sécurité publique au niveau du comté.

Envisager d'étendre les prêts d'infrastructure pour soutenir le développement de nouveaux logements dans les petites villes, par exemple pour l'expansion ou le raccordement des réseaux d'eau ou d'égouts.

Si les petites villes en font la demande, fournissez-leur des ressources ou un autre soutien pour mettre à jour leurs règlements de zonage afin de faciliter la construction de logements. (Voir l'audit de zonage en annexe pour des suggestions réglementaires

Partenaires

Conseil des superviseurs du comté de Jefferson, Service public de développement du comté de Jefferson, Petites villes

Coût

De faible (consultation) à élevé (investissements de capitaux)

Plans de soutien

Plan global du comté de Johnson :

Favoriser une économie locale diversifiée et résiliente

Plan de développement économique : Infrastructures de logement, partenariats et déploiement des ressources

Financement et ressources favorisant l'accès au logement

Les organismes et programmes énumérés ci-dessous offrent du financement et d'autres formes d'aide pour faciliter l'accès au logement pour les acheteurs, les locataires et autres.

Organisme ou source principal(e)	Programme ou source	Aperçu
Houseiowa.org	Houseiowa.org	Base de données des ressources en logement dans tout l'État de l'Iowa, destinée aux lowans qui cherchent à conserver ou à acquérir un logement sûr et abordable.
Fonds fiduciaire pour le logement du comté de Johnson	Programme de réhabilitation de logements	Des subventions d'environ 15 000 \$ sont offertes aux propriétaires admissibles pour effectuer les réparations nécessaires à leur domicile. L'aide prend la forme d'un prêt à taux zéro remboursable sur cinq ans, dont le montant diminue de 20 % par année.
HUD, Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Programme HOME	Plusieurs programmes d'aide à l'achat et à la location de logements, financés par le HUD et administrés par l'Iowa Finance Authority (IFA).
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Programme FirstHome	Accessible aux primo-accédants à faibles revenus, ce programme propose des prêts hypothécaires auprès de prêteurs locaux avec des taux d'intérêt réduits, un apport initial minimal et une protection du titre de propriété.
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Programme de logements pour les lowans	Accessible aux acheteurs de maison à revenus admissibles (primo-accédants et acheteurs récurrents), propose des prêts à taux d'intérêt réduits, un acompte minimal et une protection du titre de propriété.
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Programme d'aide à l'accession à la propriété pour les militaires	Offre une subvention de 5 000 \$ pour les mises de fonds et les frais de clôture sur les maisons admissibles aux militaires ayant servi en service actif ou à leurs conjoints.
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Programme de subvention au loyer pour les services à domicile et communautaires	Offre une aide au logement mensuelle pour aider les résidents admissibles à vivre dans la communauté jusqu'à ce qu'ils puissent bénéficier d'autres aides au logement locales, étatiques ou fédérales.
Coalition pour le logement abordable du comté de Johnson	Ressources d'AHC en matière de location et d'accession à la propriété	Répertoire des programmes et ressources destinés aux locataires, propriétaires, résidents de parcs de maisons mobiles et autres personnes ayant besoin d'aide au logement dans le comté de Johnson.
Développement rural du département de l'Agriculture des États-Unis (USDA)	Prêts et subventions pour la réparation de maisons individuelles	Également connu sous le nom de programme de réparation domiciliaire de la section 504, il offre des prêts aux propriétaires à très faibles revenus pour réparer, améliorer ou moderniser leur logement, ainsi que des subventions aux propriétaires âgés à très faibles revenus pour éliminer les risques pour la santé et la sécurité.

Financement et ressources soutenant la production de logements

Les organismes et programmes énumérés ci-dessous offrent du financement et d'autres formes d'aide pour soutenir les promoteurs immobiliers, les propriétaires et autres fournisseurs de logements.

Organisme ou source principal(e)	Programme ou source	Aperçu
Fonds fiduciaire pour le logement du comté de Johnson	Programme de prêt renouvelable	Soutient les programmes et projets destinés aux résidents dont les revenus sont égaux ou inférieurs à 80 % du revenu médian de la zone, notamment la construction ou la rénovation de logements locatifs abordables, de logements occupés par leur propriétaire et de logements de transition, ainsi que de centres d'hébergement d'urgence.
HUD, Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Gestion des contrats de la Section 8 liés à un projet	Subvention accordée par le HUD pour soutenir le développement de logements locatifs à loyer modéré. IFA fournit des services administratifs au HUD pour l'aider à gérer ce programme.
HUD, Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Programme de crédit d'impôt pour le logement	IFA fournit des services d'administration et de suivi pour aider les promoteurs immobiliers à obtenir des crédits d'impôt fédéraux pour le logement social.
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Programme de prêts multifamiliaux	Des solutions de financement flexibles pour les propriétaires et promoteurs d'immeubles multifamiliaux afin de contribuer à la préservation des logements locatifs abordables existants et de favoriser la construction de nouveaux logements abordables en Iowa.
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Crédit d'impôt pour le logement des travailleurs	Des avantages fiscaux pour les promoteurs immobiliers qui construisent des logements dans les communautés de l'Iowa, en particulier pour les projets utilisant des propriétés abandonnées, vides ou délabrées.
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Logement - Aménagement de l'étage supérieur	Ce programme prévoit une aide financière pouvant atteindre 600 000 \$ pour la conversion d'espaces immobiliers existants du centre-ville en nouveaux logements destinés aux ménages à revenus faibles et moyens.
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Fonds de prêt renouvelable pour le logement communautaire	Offre des prêts à faible taux d'intérêt aux personnes qui prennent en charge des bénéficiaires de Medicaid inscrits ou admissibles aux programmes de dérogation pour les services à domicile et en milieu communautaire destinés aux personnes ayant une déficience intellectuelle et/ou un traumatisme crânien.
Autorité de développement économique et de financement de l'Iowa	Fonds fiduciaire pour le logement de l'État	Plusieurs programmes allouent des fonds publics pour soutenir différents types de logements sociaux, notamment les maisons individuelles et les logements collectifs.



Profils de petites villes



Collines

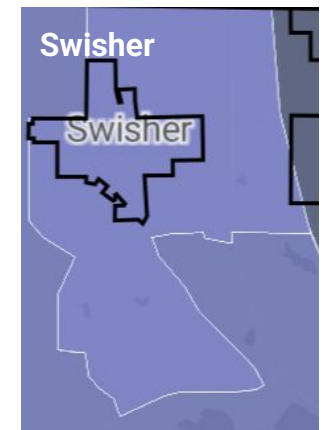
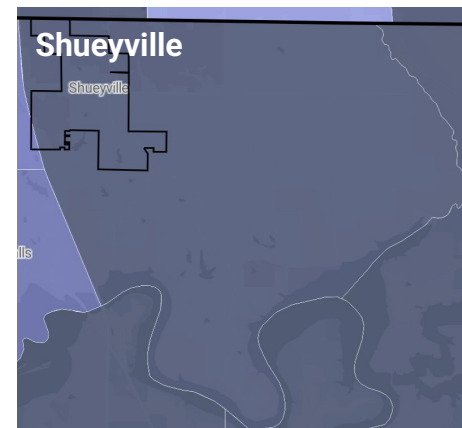
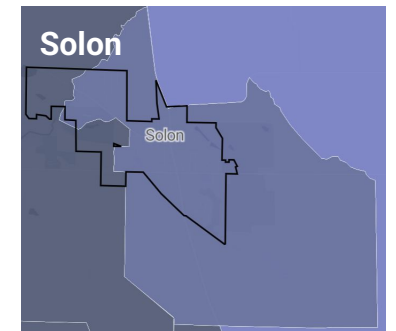
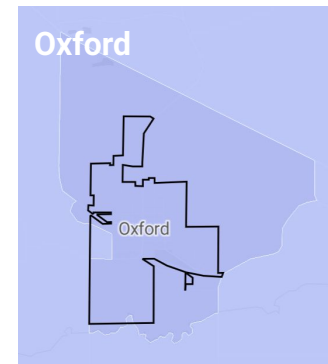
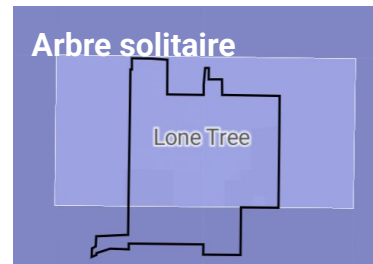
Profils de petites villes

Les diapositives suivantes présentent des données démographiques et économiques détaillées pour chacune des six petites villes du comté de Johnson. L'analyse compare ces petites villes, la zone non constituée en municipalité et le comté dans son ensemble afin de mieux comprendre chaque ville dans un contexte plus large. Ces comparaisons mettent également en évidence le fait que chaque petite ville possède une situation et des politiques de logement qui lui sont propres. Par conséquent, chaque ville a besoin d'une approche adaptée à son contexte local en matière de politique de logement et de collaborations potentielles avec le comté.

Une remarque importante concernant les données démographiques des petites villes :

Cette étude sur le logement utilise les données du recensement au niveau des îlots de recensement. La plupart des petites villes étant plus petites que l'îlot de recensement qui les englobe, les données de cette section peuvent refléter, dans une certaine mesure, les conditions à la fois à l'intérieur et autour de certaines villes. Les cartes

Limites des petites villes et groupes d'îlots de recensement mentionnés dans cette analyse



Évolution de la population par âge, 2015-2023

Population by age

By Census block group areas, 2015-2023.

19 and under 20-34 35-49 50-64 65+

Swisher



Hills



Lone Tree



Solon



Oxford



Shueyville



Population by age (% distribution)

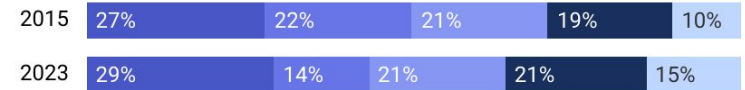
By Census block group areas, 2015-2023.

19 and under 20-34 35-49 50-64 65+

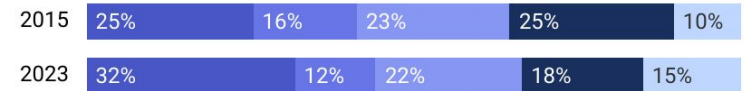
Johnson County



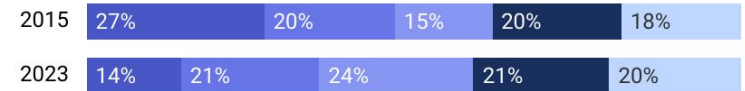
Non-metro



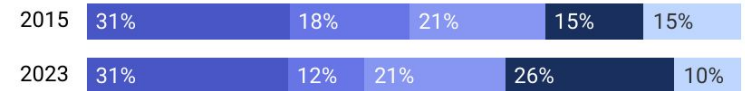
Swisher



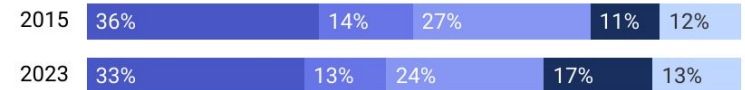
Hills



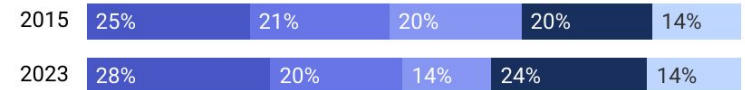
Lone Tree



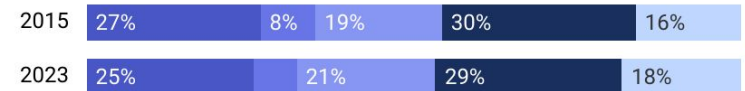
Solon



Oxford



Shueyville



Évolution du revenu médian, 2015-2023

Median household income

By Census block group areas, 2015-2023.

2015 2015 (adjusted) 2023

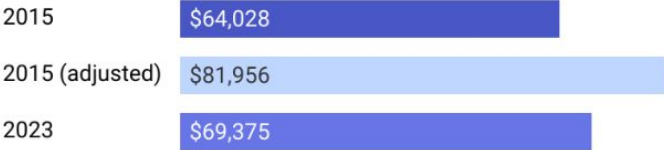
Johnson County



Non-metro



Oxford



Solon



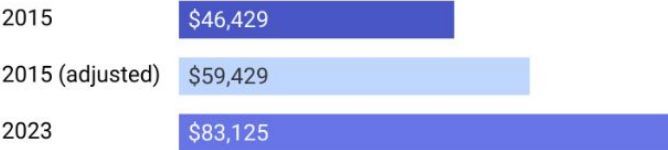
Shueyville



Swisher



Lone Tree



Hills



Unincorporated areas

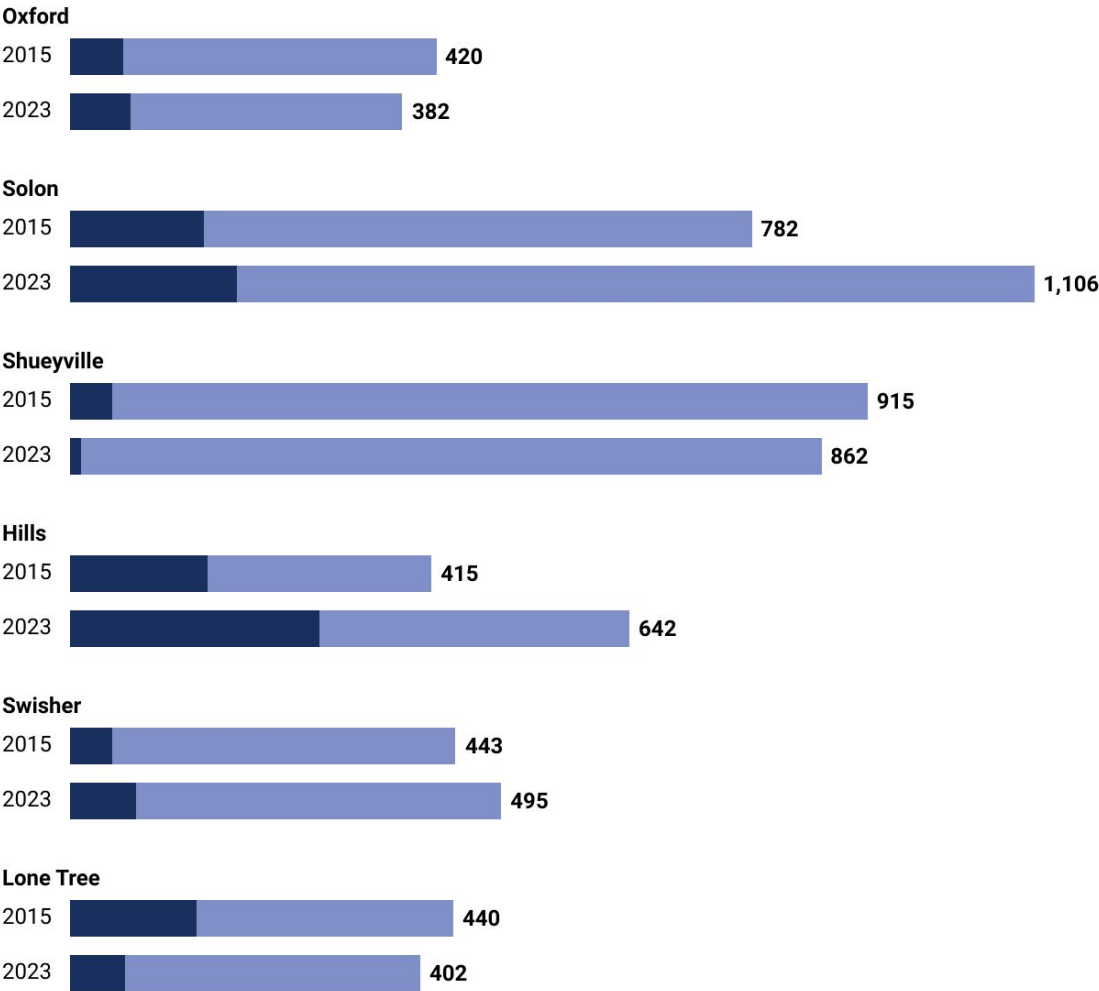


Évolution du nombre de logements occupés par type d'occupation, 2015-2023

Occupied units by tenure

By Census block group areas, 2015-2023.

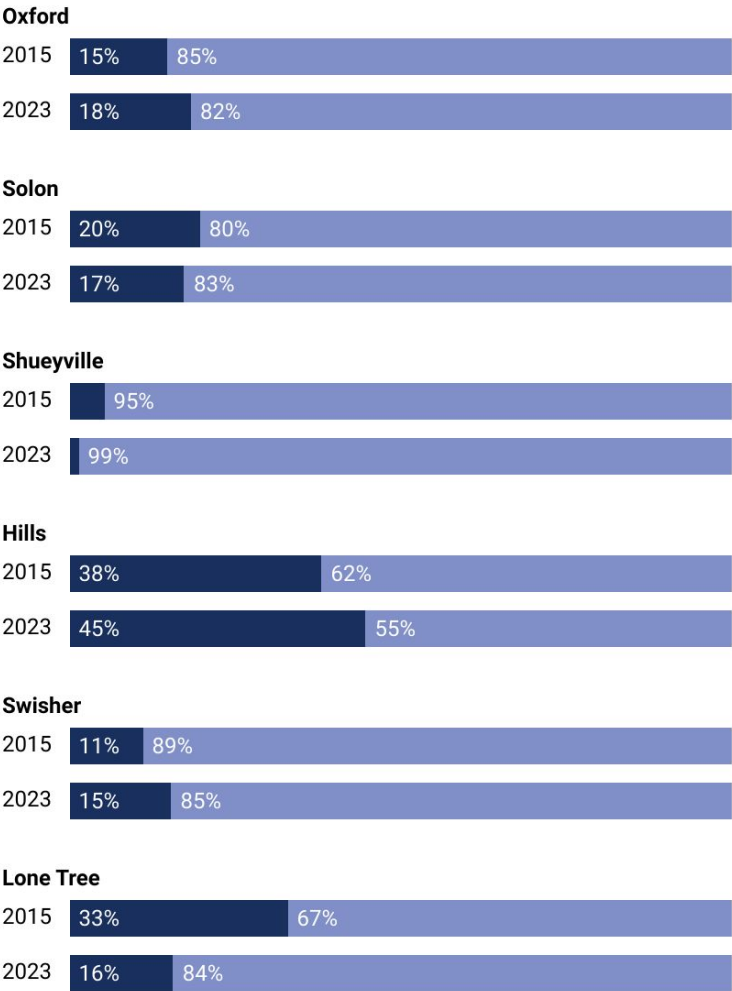
■ Renter-occupied ■ Owner-occupied



Occupied units by tenure (% distribution)

By Census block group areas, 2015-2023.

■ Renter-occupied ■ Owner-occupied



Collines

• Observations analytiques sélectionnées :

- Les plus fortes croissances observées chez les 35-49 ans sont-elles dues au développement du logement et à l'augmentation des opportunités locatives ?
- Baisse significative de la population des moins de 19 ans, en baisse de 34 % par rapport à 2015.
- La tendance sur 10 ans indique une croissance globale, notamment au sein des groupes d'âge qui sont en déclin ailleurs.
- Le plus grand nombre de locations parmi les six petites villes et les zones de recensement environnantes, avec 287 ménages locataires en 2023.
- Le revenu médian des ménages aux alentours de Hills est de 81 500 \$ (2023), soit une hausse de 21 % par rapport à 2015.

Statistiques sur l'utilisation des sols et la valeur des propriétés

Colis	Catégorie de propriété	Superficie totale	Superficie moyenne par parcelle (acres)	Valeur totale moyenne	Valeur moyenne par acre
510	R	562,8	1.1	188 455 \$	686 814 \$
3	A, AD	64,7	21,6	238 967 \$	13 499 \$
2	C, M	3.0	1,5	1 385 100 \$	954 300 \$
3	M	2.0	0,7	609 633 \$	1 209 587 \$

Arbre solitaire

• Observations analytiques sélectionnées :

- Bien que la composition par tranches d'âge de la ville évolue quelque peu, le nombre d'habitants reste stable.
- Croissance chez les 50-64 ans et baisse chez les 20-34 ans et les 65 ans et plus.
- Lone Tree et son îlot de recensement adjacent ont connu une légère diminution – d'environ 9 % – du nombre total de ménages depuis 2015.
- Baisse significative du nombre de ménages locataires (56 %), croissance moins marquée du nombre de ménages propriétaires occupants (15 %).
- Le revenu médian des ménages est de 83 000 \$ (2023) par an, soit une hausse de près de 80 % par rapport à 2015.
-

Statistiques sur l'utilisation des sols et la valeur des propriétés

Colis	Catégorie de propriété	Superficie totale	Superficie moyenne par parcelle (acres)	Valeur totale moyenne	Valeur moyenne par acre
565	R	226,0	0,4	181 325 \$	741 756 \$
3	A, AD	101.1	33,7	310 367 \$	9 188 \$
4	C, R	0,3	0,1	159 175 \$	2 669 643 \$
9.5				757 992 \$	20 561 345 \$

Oxford

Observations analytiques sélectionnées :

- On observe un déclin démographique, notamment chez les personnes âgées de 20 à 34 ans et de 34 à 49 ans.
- La population totale a diminué de 25 % depuis 2015.
- La valeur moyenne des parcelles résidentielles est la plus basse des six petites villes, à 164 000 \$.
- Population des moins de 19 ans relativement stable
- Le revenu médian des ménages le plus bas parmi les petites villes s'élève à 69 400 \$ (2023). Cela représente une augmentation de 8 % par rapport à 2015, mais ne compense pas l'inflation.
- Oxford et sa zone de recensement environnante ont enregistré une baisse de 9 % du nombre de ménages depuis 2015.

Statistiques sur l'utilisation des sols et la valeur des propriétés					
Colis	Catégorie de propriété	Superficie totale	Superficie moyenne par parcelle (acres)	Valeur totale moyenne	Valeur moyenne par acre
378	R	200,6	0,5	164 433 \$	606 134 \$
3	A, AD	82,6	27,5	309 000 \$	12 202 \$
1	C, R	0,1	0,1	129 500 \$	2 590 000 \$
			0,4	419 633 \$	948 869 \$

Shueyville

Observations analytiques sélectionnées :

- Population relativement stable à Shueyville et dans ses environs, malgré un déclin progressif.
- Très peu de jeunes adultes
- Valeur foncière moyenne la plus élevée par parcelle résidentielle : 398 300 \$
- La faible densité de construction, probablement due aux exigences et aux préférences en matière d'infrastructures, explique la plus grande superficie moyenne par parcelle résidentielle.
- Pas d'immeubles multifamiliaux ni à usage mixte
- Valeur moyenne la plus basse par acre pour les parcelles résidentielles parmi les petites villes
- Peu de locataires → Selon une étude ACS de 2023, Shueyville et ses environs ont connu une baisse de 75 % du nombre de ménages locataires depuis 2015.
- Le revenu médian des ménages s'établit à 129 000 \$ (2023), soit une hausse de 37 % par rapport à 2015.

Statistiques sur l'utilisation des sols et la valeur des propriétés					
Colis	Catégorie de propriété	Superficie totale	Superficie moyenne par parcelle (acres)	Valeur totale moyenne	Valeur moyenne par acre
389	R	1 114,2	2.9	398 322 \$	326 917 \$
5	A, AD	174,9	35,0	417 480 \$	12 466 \$

Solon

Observations analytiques sélectionnées :

- Croissance substantielle au cours des 10 dernières années – globalement, la population du principal îlot de recensement de la ville a augmenté de près de 40 %.
- Peu de croissance chez les 20-34 ans
- Deuxième valeur moyenne la plus élevée pour les parcelles résidentielles évaluées, à 287 000 \$.
- Valeur moyenne la plus élevée par acre résidentiel, avoisinant le million de dollars.
- La plus diversifiée des six villes en termes de parc résidentiel ; le plus grand nombre d'immeubles collectifs.
- Le nombre de ménages propriétaires occupants a augmenté de 45 % ; le nombre de logements locatifs a progressé de 24 %.

- Le revenu médian des ménages à Solon et dans ses environs est de 119 000 \$ (2023), soit une hausse de 50 % par rapport à 2015.

Colis	Catégorie de propriété	Superficie totale	Superficie moyenne par parcelle (acres)	Valeur totale moyenne	Valeur moyenne par acre
1 470	R	1 585,4	1.1	287 175 \$	984 731 \$
1	A, AD	28.1	28.1	424 000 \$	15 084 \$
2	C, M	0,7	0,4	1 870 550 \$	7 609 843 \$
6	C, R	0,4	0,1	272 617 \$	4 616 600 \$

Swisher

Observations analytiques sélectionnées :

- La population de Swisher et des environs a augmenté ces dix dernières années, notamment chez les jeunes et les personnes âgées. Est-ce dû à la proximité de Cedar Rapids et au développement en périphérie de la ville ?
- Les parcelles résidentielles de la ville ont une valeur et une taille modérées par rapport à celles des six petites villes environnantes.
- Le revenu médian des ménages a augmenté à Swisher et dans ses environs pour atteindre 100 500 \$ (2023), soit une hausse de 27 % par rapport à 2015.
- Le nombre de ménages locataires a augmenté de près de 50 % depuis 2015, tandis que le nombre de ménages propriétaires occupants a progressé de 6 %.

Statistiques sur l'utilisation des sols et la valeur des propriétés

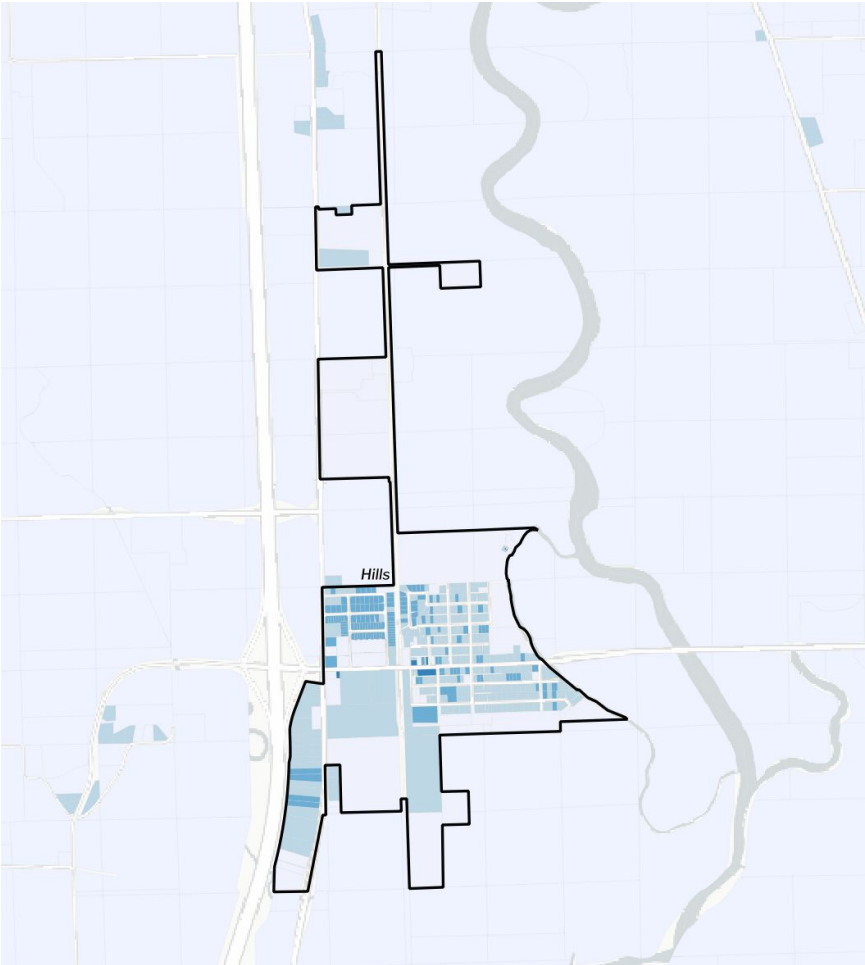
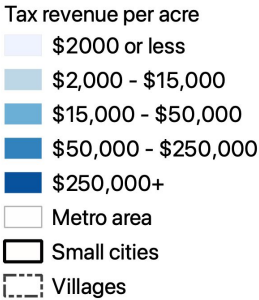
Colis	Catégorie de propriété	Superficie totale	Superficie moyenne par parcelle (acres)	Valeur totale moyenne	Valeur moyenne par acre
425	R	285,9	0,7	233 422 \$	663 773 \$
3	A, AD	74,8	24,9	279 700 \$	13 061 \$
1	C, M	0,4	0,4	419 100 \$	1 074 615 \$
4	M	1,5	0,4	252 750 \$	726 065 \$

Recettes fiscales par acre :

Hills

Le tableau ci-dessous compare l'évolution des recettes fiscales par catégorie de propriété pour les parcelles situées dans les limites de la ville de Hills, à l'exclusion des propriétés agricoles, commerciales et industrielles.

Les propriétés à usage mixte, bien que soumises au taux d'imposition réduit applicable aux propriétés résidentielles, génèrent les recettes fiscales par acre les plus élevées.

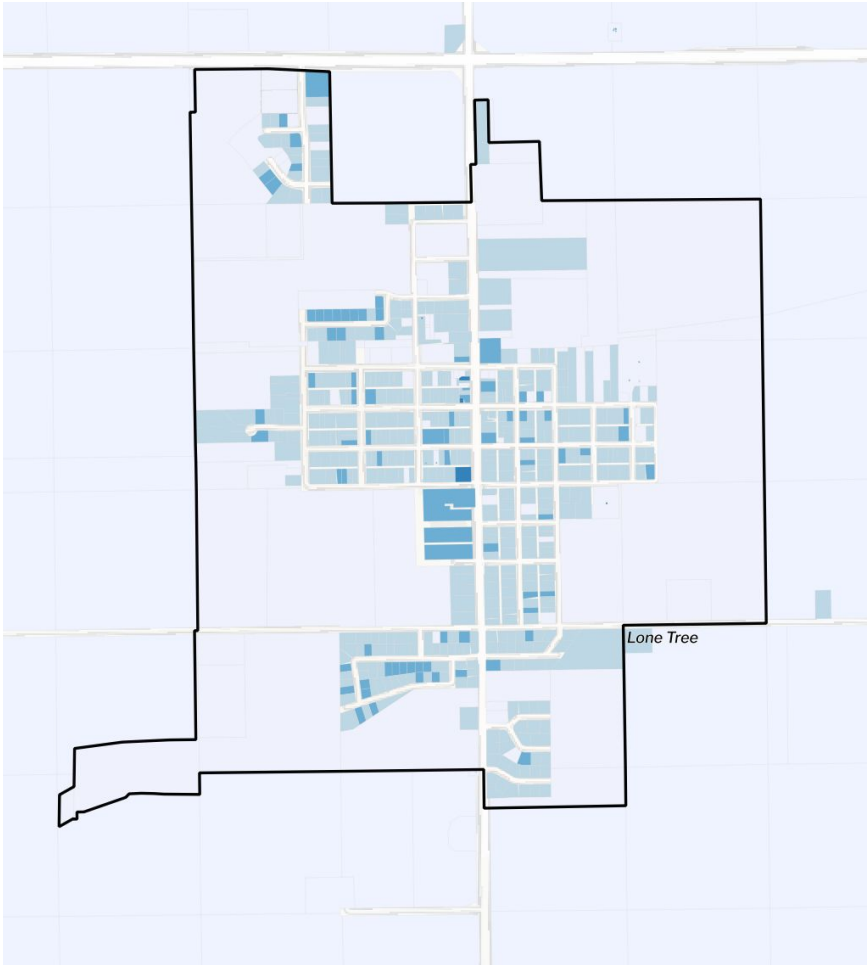
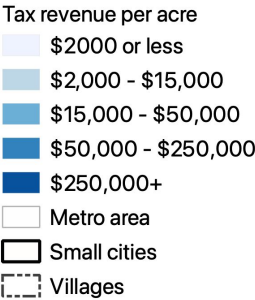


Property class	Avg assessed value	Avg tax bill	Average levy	Avg revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$1,385,100	\$38,791	0.033	\$26,737
Mixed use - residential	\$188,200	\$3,461	0.033	\$27,246
Multifamily	\$609,633	\$9,484	0.033	\$18,671
Residential	\$188,455	\$2,826	0.033	\$10,267

Recettes fiscales par acre : Lone Tree

Le tableau ci-dessous compare l'évolution des recettes fiscales par catégorie de propriété pour les parcelles situées dans les limites de la ville de Lone Tree, à l'exclusion des propriétés agricoles, commerciales et industrielles.

Les propriétés à usage mixte, bien que soumises au taux d'imposition réduit applicable aux résidences principales, génèrent les recettes fiscales par acre les plus élevées.



Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - residential	\$159,175	0.0290	\$2,301	\$35,175
Multifamily	\$669,180	0.0290	\$9,197	\$8,679
Residential	\$181,325	0.0290	\$2,351	\$9,655

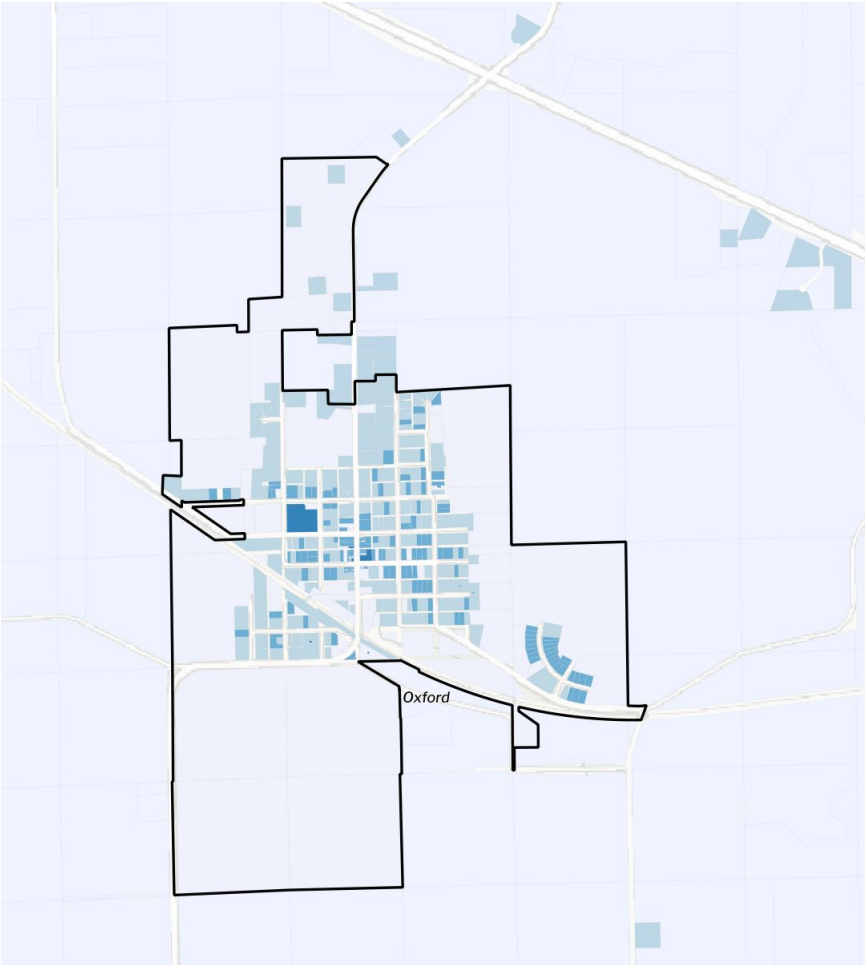
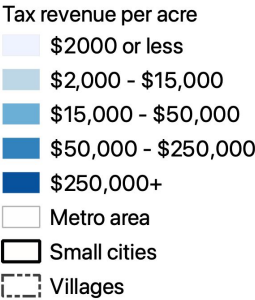
Recettes fiscales par acre :

Oxford

Le tableau ci-dessous compare l'évolution des recettes fiscales par catégorie de propriété pour les parcelles situées dans les limites de la ville d'Oxford, à l'exclusion des propriétés agricoles, commerciales et industrielles.

Les propriétés à usage mixte, bien que soumises au taux d'imposition réduit applicable aux résidences principales, génèrent les recettes fiscales par acre les plus élevées.

Les immeubles multifamiliaux sont également nettement plus rentables du point de vue des recettes fiscales, tant en termes de taxe foncière par propriété que de revenu moyen par acre.



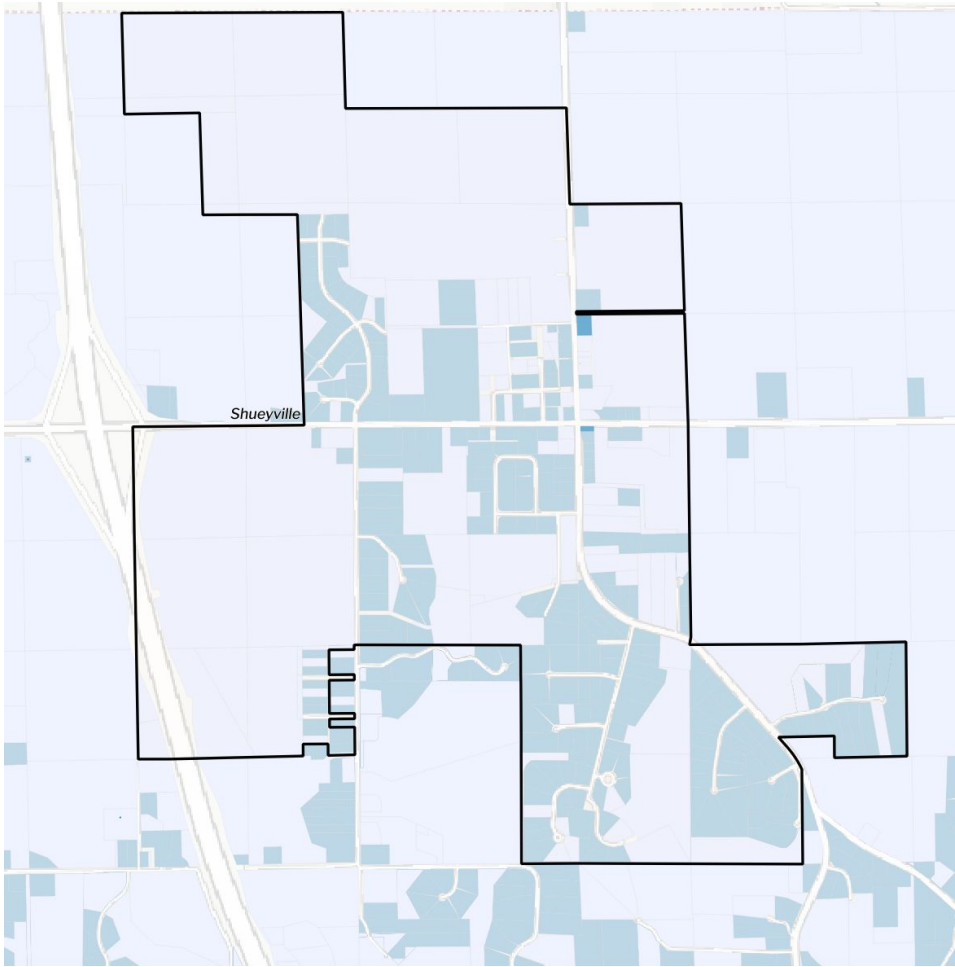
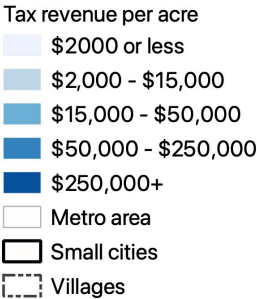
Property class	Avg assessed value	Average levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - residential	\$129,500	0.042	\$2,203	\$46,472
Multifamily	\$419,633	0.042	\$8,321	\$18,743
Residential	\$164,433	0.042	\$3,071	\$11,394

Recettes fiscales par acre :

Shueyville

Le tableau ci-dessous compare l'évolution des recettes fiscales par catégorie de propriété pour les parcelles situées dans les limites de la ville de Shueyville, à l'exclusion des propriétés agricoles, commerciales et industrielles.

Shueyville ne compte aucun immeuble collectif ni à usage mixte. Bien que la valeur des propriétés y soit élevée, les terrains sont vastes, ce qui dilue les recettes fiscales par hectare. Cependant, la facture fiscale moyenne à Shueyville est la plus élevée des six petites villes.



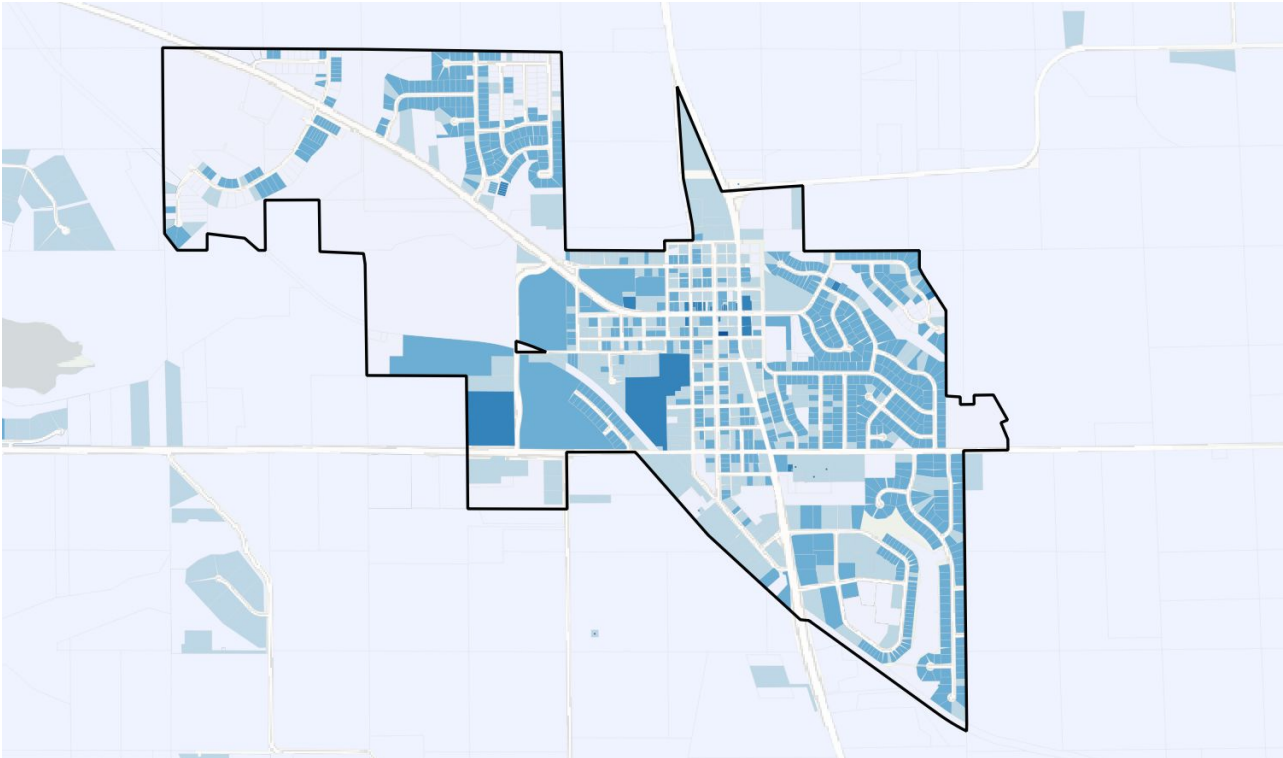
Property class	Avg assessed value ▼	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Residential	\$398,322	0.032	\$5,836	\$4,766

Recettes fiscales par acre :

Solon

Le tableau ci-dessous compare l'évolution des recettes fiscales par catégorie de propriété pour les parcelles situées dans les limites de la ville de Solon, à l'exclusion des propriétés agricoles, commerciales et industrielles.

Bien que les immeubles multifamiliaux soient imposés au taux réduit applicable aux logements résidentiels, ils génèrent les recettes fiscales par hectare les plus élevées en raison de la valeur foncière et du nombre d'unités généralement plus importants par parcelle. Cela dit, à Solon, la taille de l'échantillon est réduite.



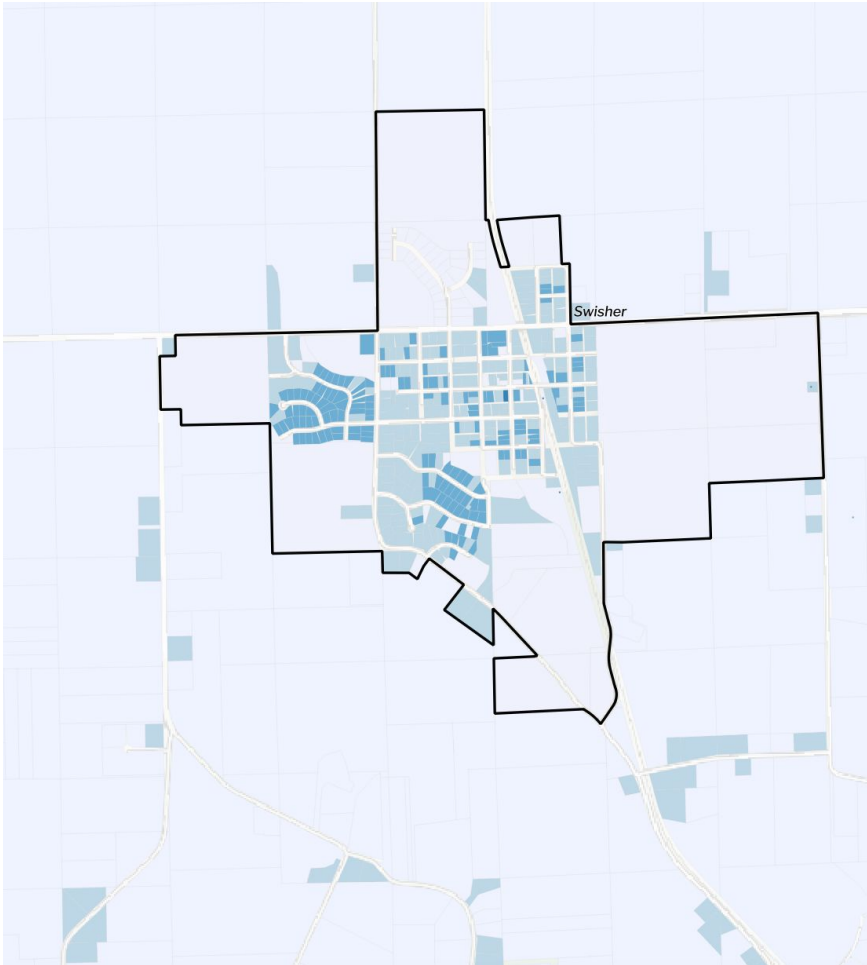
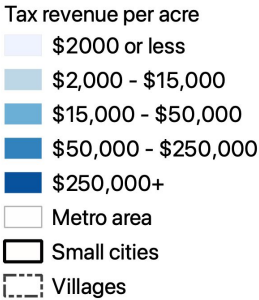
Property class	Avg assessed value	Avg tax bill	Avg levy	Avg tax revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$1,870,550	\$57,587	0.036	\$239,417
Mixed use - residential	\$272,617	\$6,453	0.036	\$105,616
Multifamily	\$742,794	\$12,527	0.036	\$825,963
Residential	\$287,175	\$4,713	0.036	\$16,088

Recettes fiscales par acre :

Swisher

Le tableau ci-dessous compare l'évolution des recettes fiscales par catégorie de propriété pour les parcelles situées dans les limites de la ville de Swisher, à l'exclusion des propriétés agricoles, commerciales et industrielles.

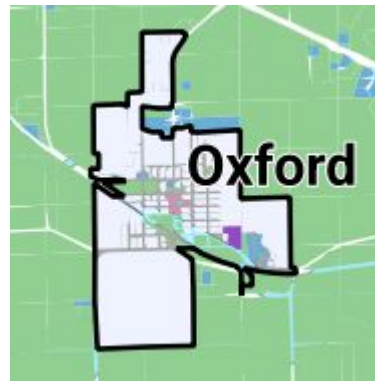
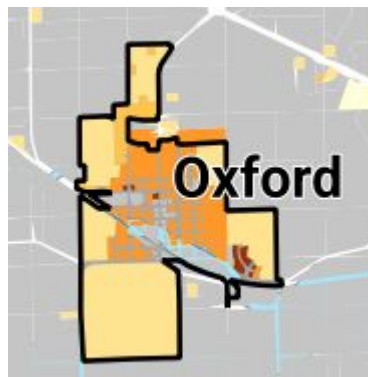
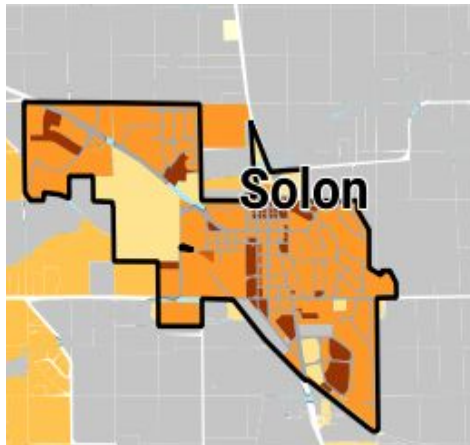
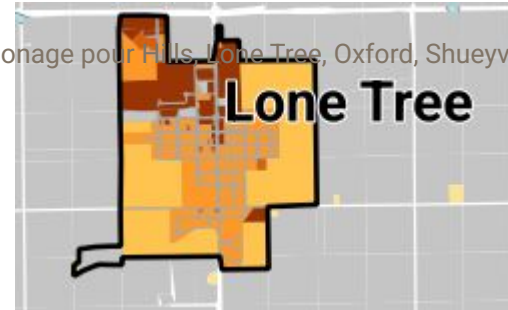
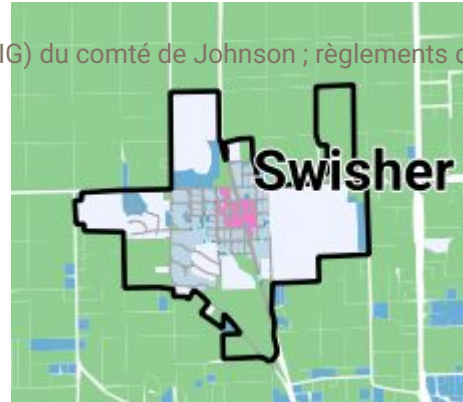
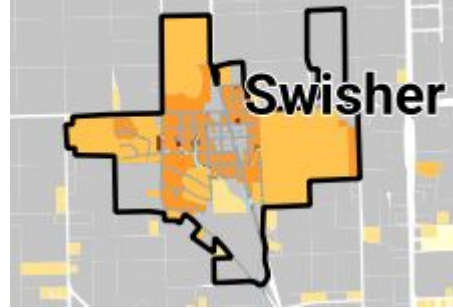
Les propriétés à usage mixte, bien que soumises au taux d'imposition réduit applicable aux résidences principales, génèrent les recettes fiscales les plus élevées par hectare. Le développement d'immeubles multifamiliaux à usage mixte, lorsqu'il est possible, peut constituer une stratégie de développement économique judicieuse. En attirant à la fois des résidents et des entreprises au centre-ville de Swisher, la ville pourrait observer une hausse de la valeur des propriétés, des recettes fiscales foncières et de la viabilité économique des entreprises, nouvelles et existantes, du centre-ville.



Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$419,100	0.038	\$11,986	\$30,979
Multifamily	\$252,750	0.038	\$4,586	\$13,243
Residential	\$233,422	0.038	\$4,066	\$11,568

Dans les petites villes, des densités plus élevées sont autorisées, mais le zonage unifamilial reste prédominant.

Système d'information géographique (SIG) du comté de Johnson ; règlements de zonage pour Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon et Swisher



Unités par acre vs types de logements autorisés



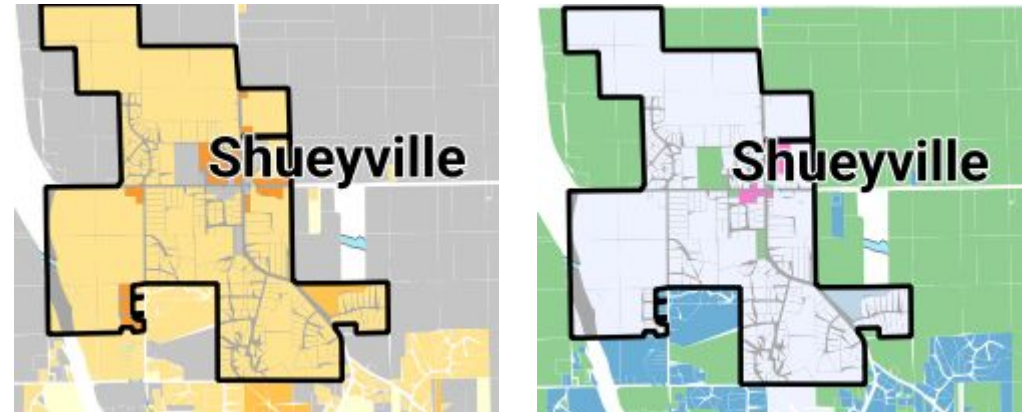
Collines



Le développement résidentiel à Hills est généralement moins dense, mais les immeubles collectifs sont autorisés dans une zone.

La ville possède une zone commerciale plus étendue que d'autres petites villes, ce qui autorise la construction d'appartements au-dessus des commerces, mais les entreprises existantes sont généralement agricoles et d'entreposage, et ne sont pas compatibles avec un développement à usage mixte.

Shueyville



Shueyville, qui ne dispose d'aucune infrastructure d'eau potable ni d'égouts, n'autorise que les constructions unifamiliales et bifamiliales, et exige que les maisons bifamiliales soient examinées par la commission d'urbanisme.

Unités par acre vs types de logements autorisés

Less than 1	Single-Family
1	Two-Family
2-4	Multifamily
5-9	Mobile Home Park
10-20	Mixed-Use
20+	

Audit de zonage

Règlement d'urbanisme unifié du comté de Johnson ; règlements de zonage pour Hills, Lone Tree, Oxford, Shueyville, Solon et Swisher

Aperçu de l'audit de zonage

Les règlements de zonage constituent le principal instrument de réglementation du développement du logement. L'ordonnance unifiée de développement du comté de Johnson et les ordonnances locales des six petites villes ont été comparées afin d'évaluer le degré d'harmonisation à l'échelle du comté et d'identifier les écarts entre ce qui est autorisé par le zonage et les objectifs de logement du comté.

Zones non constituées en municipalités
La diversité des tailles de lots et les faibles densités de population du comté de Johnson reflètent le caractère agricole de nombreuses zones résidentielles situées dans des secteurs non constitués en municipalités. Le comté de Johnson autorise la diversité des types de logements dans les zones résidentielles R, mais limite les logements aux maisons individuelles dans les zones agricoles-résidentielles. La loi de l'État de l'Iowa autorise les logements accessoires (ADU) de plein droit, mais leur usage est soumis à conditions. Le règlement d'urbanisme du comté prévoit des dispositions pour le regroupement des constructions et offre des incitations à la préservation des terres agricoles et des espaces ruraux.

Petites villes

Les petites villes ont des normes de zonage et de dimensionnement similaires qui favorisent généralement des modèles de développement compacts. Le type de logement est réglementé par zonage. Toutes les villes, sauf Shueyville, possèdent au moins une zone où les logements collectifs et les aménagements à usage mixte sont autorisés. La loi de l'État de l'Iowa autorise les logements accessoires de plein droit, mais seul le comté de Solon les autorise explicitement par le biais du zonage. Aucune ville n'a prévu de dispositions de zonage pour les logements abordables ou pour personnes âgées, ni aucune forme d'incitations ou de bonus de densité.

Ville	Taille minimale des lots	Plage de densité (unités/acre)	Types de logements autorisés	Parcs de maisons mobiles	Eau/Égouts ?
Solon	6 000 pi² - 1 acre	1 - 25	SF, 2F, MF, usage mixte	Non	Les deux
Arbre solitaire	5 000 pi² - 20 000 pi²	2 - 25	SF, 2F, MF, usage mixte	Zone R4	Les deux
Swisher	7 200 pi² - 1 acre	1 - 21	SF, 2F, MF, usage mixte	Zone MH	Égouts
Shueyville	6 000 pi² - 1 acre	1 - 7	SF, 2F	Non	Aucun
	6 000 pi² - 1 acre		SF, 2F, MF, usage mixte	Zone R4	

Recommandations en matière de zonage : Encourager la diversité des logements et les meilleures pratiques de zonage dans les petites villes.

Échelle communautaire

Diversifier les types de logements dans les petites villes afin d'offrir plus d'options aux personnes âgées et aux personnes à revenus différents.

- Autoriser les duplex ou les appartements dans les mêmes zones que les maisons individuelles peut élargir l'offre de logements. Associé à des normes dimensionnelles et architecturales, un duplex ou un immeuble collectif peut être construit dans le même type de bâtiment qu'une maison individuelle.
- La construction d'appartements au-dessus d'un commerce est déjà autorisée par le zonage. Autoriser une plus grande densité, ou accorder des bonus de densité pour les projets à usage mixte, peut soutenir la croissance économique tout en diversifiant l'offre de logements.
- L'ajout des logements accessoires (ADU) à la liste des usages autorisés, conformément à la législation de l'État de l'Iowa, peut contribuer à promouvoir de nouvelles options de logements à petite échelle dans les quartiers existants.
- L'établissement de normes de zonage pour les logements abordables ou les résidences pour personnes âgées, associé à des bonus de densité et/ou à des réductions de stationnement, peut contribuer à encourager la construction de davantage de types de logements dans les petites villes.

•Modèle de bonnes pratiques pour aider les petites villes à mettre à jour leur zonage.

- Chaque petite ville possède son propre règlement d'urbanisme, avec des normes dimensionnelles similaires mais spécifiques. Le comté de Johnson peut fournir une assistance technique et des modèles de règlements d'urbanisme afin de favoriser l'harmonisation des pratiques dans les différentes municipalités du comté, facilitant ainsi le travail des promoteurs immobiliers à l'échelle régionale.
-



Annexes



Sud-ouest du comté de
Johnson

Sommaire des annexes

Les annexes regroupent les analyses et la documentation produites au cours de l'étude, qui éclairent et étayent les principales conclusions et recommandations présentées ci-dessus.

Prévisions du marché immobilier : L'analyse complète de l'évaluation du marché immobilier, à partir de laquelle sont tirées bon nombre des principales conclusions de l'étude.

Revue de la littérature : Synthèse des documents de planification et de politique récents, axée sur les objectifs et les résultats relatifs au logement dans les zones non métropolitaines.

Analyse réglementaire et d'impact : inventaire des politiques de logement du comté ; audit du zonage des ordonnances du comté et des petites villes ; évaluation des recettes fiscales liées au logement dans le comté ; et examen de l'état et des tendances des parcs de maisons mobiles dans le comté de Johnson.

Résumé de l'engagement communautaire

:

Aperçu des activités de sensibilisation du public et des parties prenantes et principaux résultats des événements de mobilisation et du sondage en ligne.



Prévisions du marché

Cette section présente les résultats d'analyses démographiques et de marché complémentaires réalisées pour éclairer l'étude, en plus de ceux mis en évidence dans la section « Principales conclusions » et ailleurs dans ce rapport.



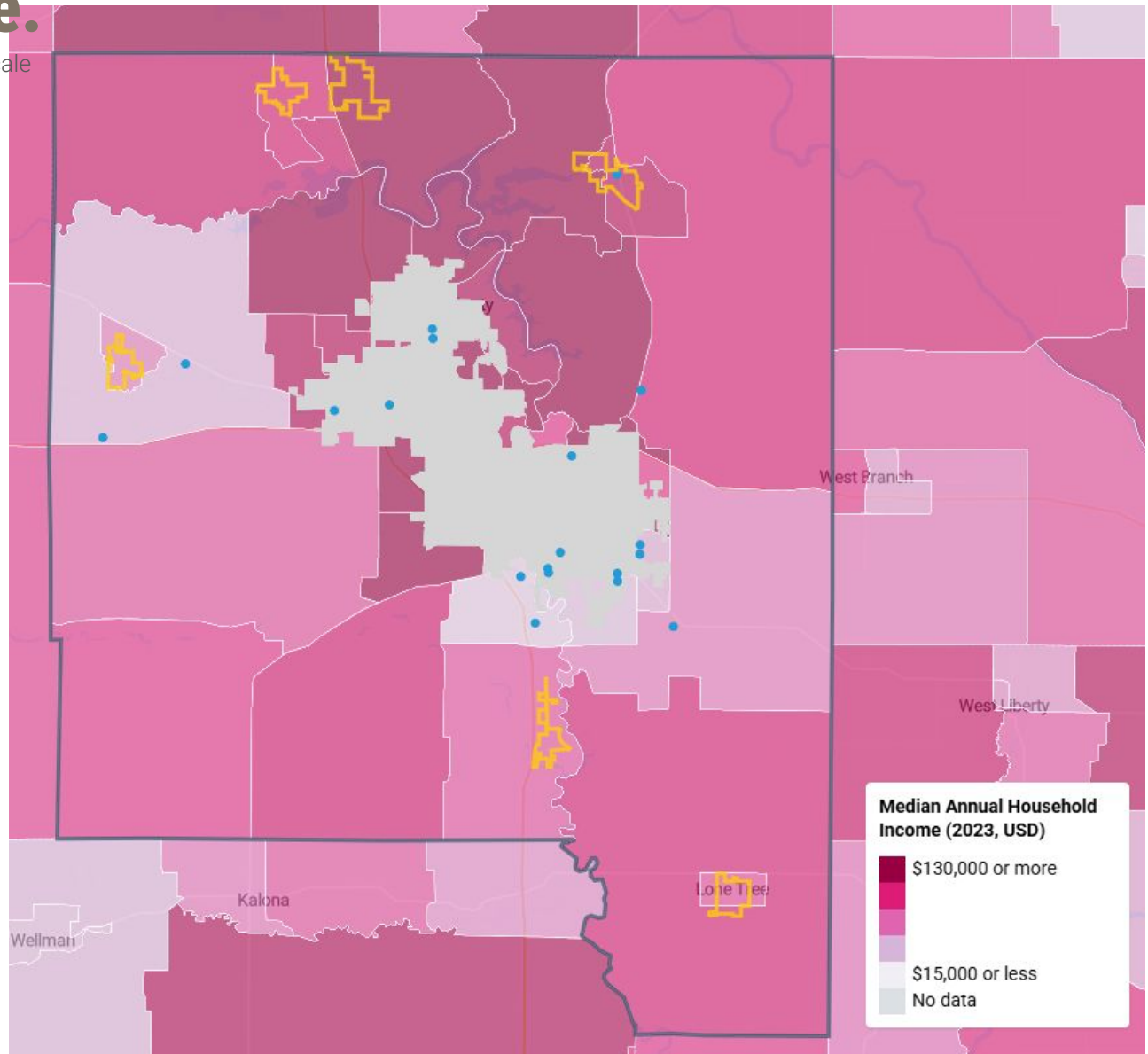
La prospérité financière des zones non métropolitaines n'est pas répartie uniformément d'un endroit à l'autre.

Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

Le revenu médian des zones non métropolitaines du comté de Johnson est supérieur à la moyenne du comté, de l'État et du pays. Cependant, les revenus ne sont pas répartis uniformément au sein de ces zones. Par exemple, les revenus dans les communes du nord, comme Shueyville et Solon, sont considérablement plus élevés que dans les zones autour d'Oxford ou juste au sud-est d'Iowa City.

Revenu médian (ACS 2023 sur 5 ans)

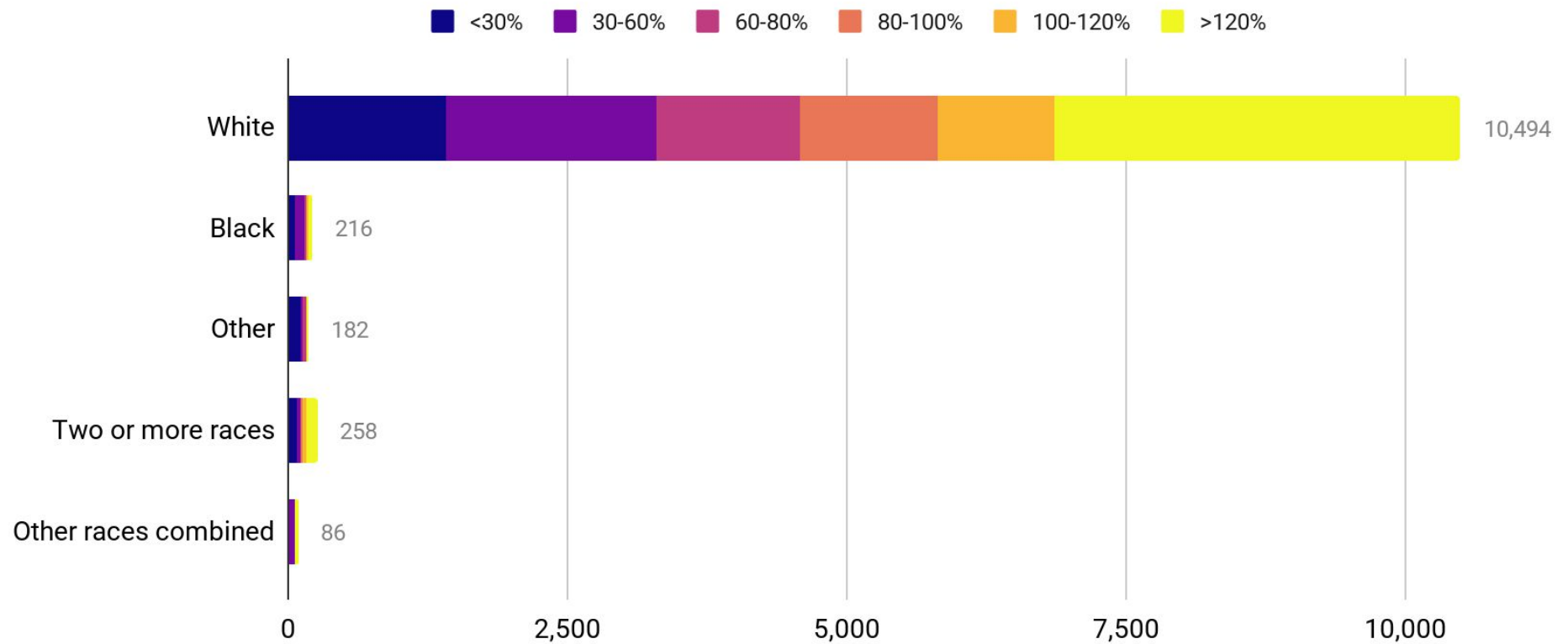
Comté de Johnson hors zone métropolitaine	101 410 \$
Tout le comté de Johnson	74 721 \$
Iowa	73 147 \$



Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

La population non métropolitaine du comté de Johnson est majoritairement blanche (93,3 %), les autres races y étant représentées en nombre relativement faible. Au total, le comté de Johnson compte environ 75 % de Blancs, 8 % de Noirs et 17 % de personnes appartenant à d'autres races ou à plusieurs races.

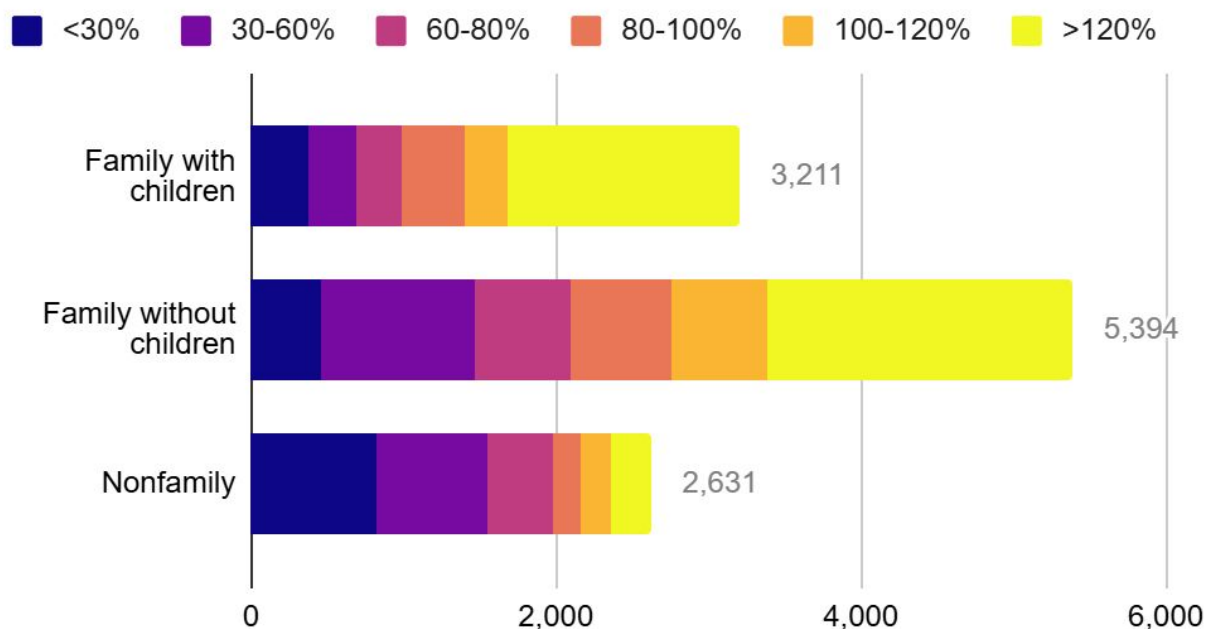
Population des zones non métropolitaines par race et revenu (% du revenu médian de la région)



Données démographiques : Familles avec enfants
Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

La plupart des ménages en zone non métropolitaine sont des familles sans enfants. Les ménages avec enfants représentent environ un tiers du total. Les familles avec enfants ont plus de chances d'avoir des revenus du ménage plus élevés que celles sans enfants.

Ménages hors zone métropolitaine par type de famille et revenu (% du revenu m

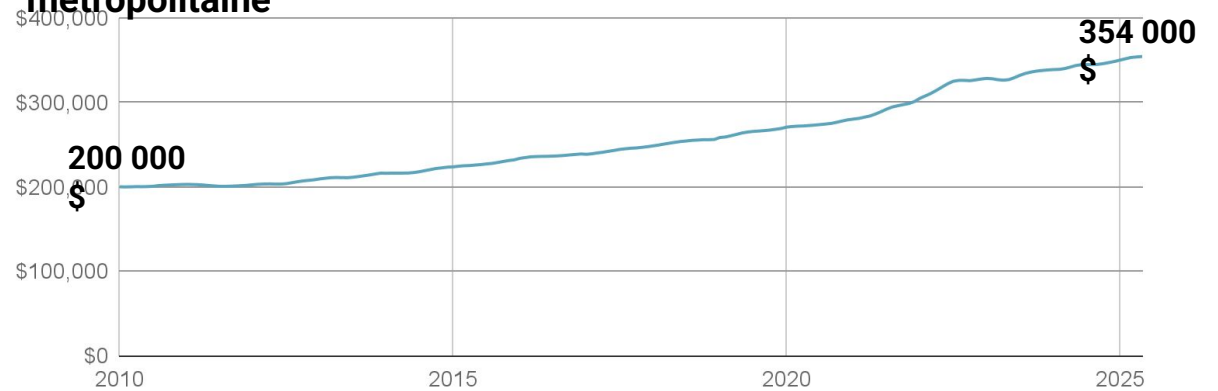


Parc immobilier : Prix et coûts d'acquisition

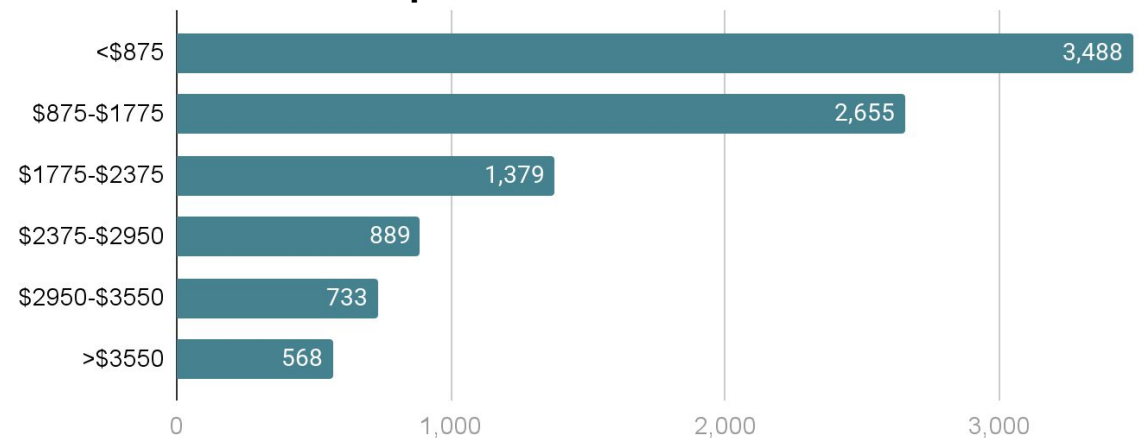
Sources : ACS 2023 sur 5 ans, Zillow, CommunityScale

La valeur marchande moyenne des logements occupés par leur propriétaire a augmenté de façon constante au cours des deux dernières décennies. Le loyer mensuel moyen d'une maison aujourd'hui s'élève à environ 2 400 \$. La plupart des propriétaires en zone non métropolitaine paient moins que ce montant, ce qui laisse penser que beaucoup ne pourraient pas se permettre de déménager dans une nouvelle maison en zone non métropolitaine sans que leur coût de la vie n'augmente considérablement.

Valeur marchande typique des unités de propriété en zone non métropolitaine



Répartition des ménages propriétaires hors zone métropolitaine selon les coûts mensuels de possession actuels

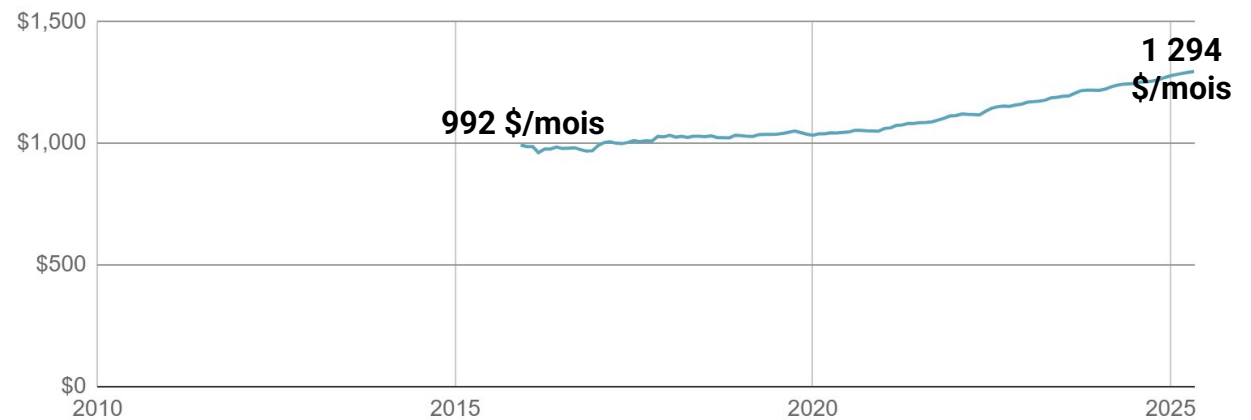


Parc de logements : prix et coûts des loyers

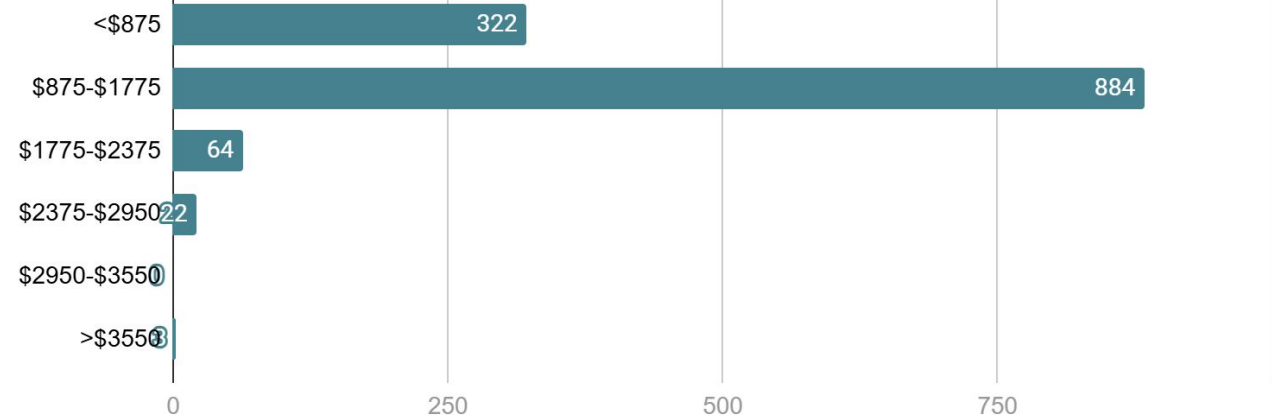
Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

Le loyer moyen demandé pour les logements locatifs en zone non métropolitaine a progressivement augmenté depuis la pandémie. Cependant, de nombreux locataires paient actuellement un loyer inférieur à la moyenne locale, ce qui laisse présager qu'ils pourraient avoir des difficultés à renouveler leur bail en cas d'augmentation de loyer ou s'ils doivent déménager.

Loyer mensuel moyen demandé en zone non métropolitaine



Répartition des ménages locataires hors zone métropolitaine selon leurs coûts de loyer mensuels actuels

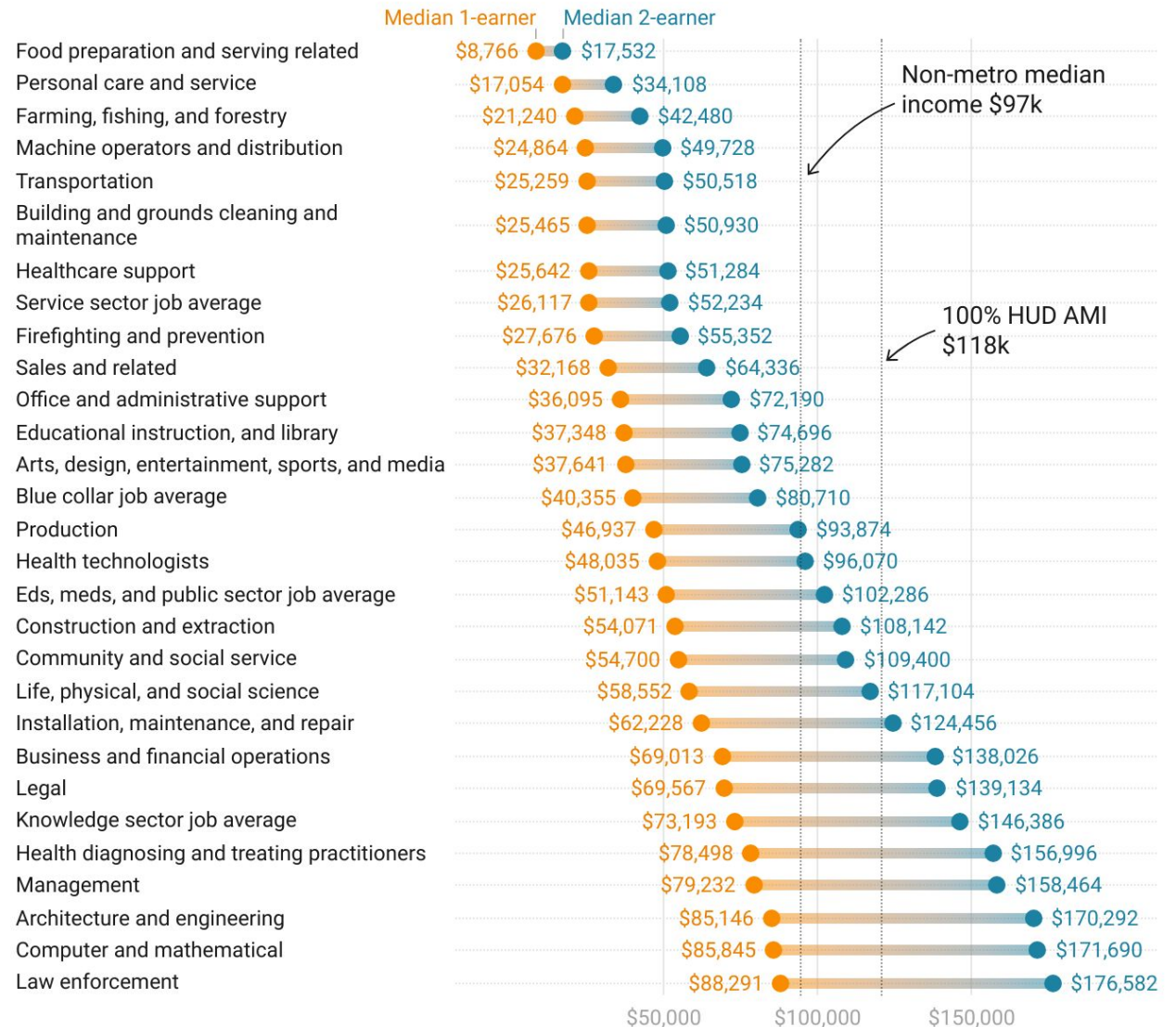


Emploi : Salaires par profession

Sources : ACS 2023 sur 5 ans, Zillow ZHVI, FRED, IPC, CommunityScale

Le graphique de droite présente les salaires médians par profession pour les personnes vivant en zone non métropolitaine, en tenant compte des ménages à revenu unique et des ménages à double revenu. Sur la base de ces salaires médians, un ménage aurait généralement besoin de deux revenus pour dépasser le revenu médian hors zone métropolitaine ou le revenu médian des zones définies par le HUD (AMI).

Salaire médian par profession dans les zones non métropolitaines



Source: Census ACS 5-year

Accessibilité financière : Logements pour les travailleurs
Source : ACS 2023 sur 5 ans, FRED, IPC, CommunityScale

Les tableaux ci-contre détaillent le prix des logements et le loyer mensuel abordable pour les ménages exerçant certaines professions dans la zone non métropolitaine.

Accessibilité au logement pour les travailleurs hors des zones

métropolitaines

Occupation

Attainable home price

Attainable monthly rent

Essential workforce

Healthcare support

\$82,500 - \$165,000

\$575 - \$1150

Firefighting and prevention

\$89,000 - \$178,000

\$625 - \$1250

Law enforcement

\$283,500 - \$567,000

\$1975 - \$3950

Educational instruction, and library

\$120,000 - \$240,000

\$825 - \$1650

Farming, fishing, and forestry

\$68,000 - \$136,000

\$475 - \$950

Knowledge sector workers

Management

\$254,500 - \$509,000

\$1775 - \$3550

Computer and mathematical

\$275,500 - \$551,000

\$1925 - \$3850

Architecture and engineering

\$273,500 - \$547,000

\$1900 - \$3800

Legal

\$223,500 - \$447,000

\$1575 - \$3150

Source: 2023 ACS 5-Year, FRED, CPI, CommunityScale

CommunityScale

Accessibilité financière : Charge financière

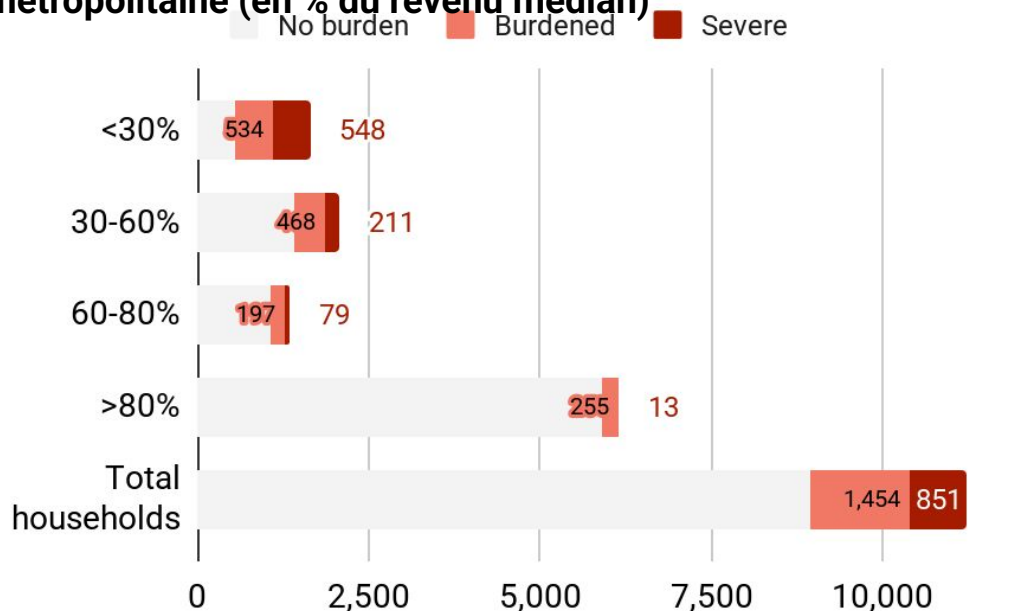
Source : Étude ACS quinquennale 2023, CommunityScale

Les ménages sont considérés comme ayant une charge de logement excessive s'ils consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement. Les coûts liés à la propriété comprennent les mensualités hypothécaires, la taxe foncière, l'assurance et les charges. Les coûts locatifs comprennent le loyer de base et les charges.

Dans les zones non métropolitaines, on trouve des ménages confrontés à des difficultés financières liées au logement à tous les niveaux de revenus, mais ces difficultés sont beaucoup plus fréquentes chez les ménages à faibles revenus. Environ 47 % des ménages dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian de la zone sont concernés.

Le revenu médian de la zone (AMI) est un indicateur du HUD fréquemment utilisé pour comparer les revenus au sein d'une communauté, fixer les seuils d'accès aux logements sociaux et évaluer l'admissibilité à d'autres formes d'aide au logement. Pour le comté de Johnson, l'AMI représente le revenu médian de l'ensemble des ménages du comté, soit 118 200 \$ en 2025.

Pourcentage de ménages en difficulté financière hors zone métropolitaine (en % du revenu médian)



Objectif de production : Environ 950 unités sur 10 ans

Sources : ACS 2023 sur 5 ans, Zillow ZHVI, FRED, IPC, CommunityScale

Pour faire face à la croissance et combler la pénurie actuelle de logements, le comté de Johnson, hors des zones urbanisées, aura besoin d'environ 950 nouveaux logements au cours des 10 prochaines années.

SUIVRE LE RYTHME DE LA CROISSANCE :

NOMBRE D'UNITÉS PRÉVU POUR ACCUEILLIR DES MÉNAGES

SUPPLÉMENTAIRES EN FONCTION DES PRÉVISIONS DE CROISSANCE

713 Croissance nette des ménages

L'offre de logements devra suivre la croissance prévue du nombre de ménages au cours des 10 prochaines années.

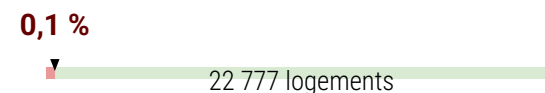


COMBLER LES LACUNES EXISTANTES :

UNITÉS NÉCESSAIRES POUR COMBLER LES PÉNURIES DE LOGEMENTS SUR LE STOCK ACTUEL

119 Remplacement

Production de logements permettant un renouvellement annuel de 0,1 % du parc immobilier total afin d'éviter un retard accru.



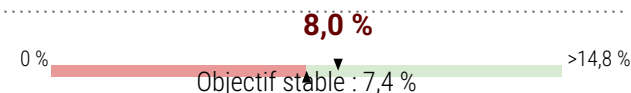
112 Poste vacant de propriétaire

Le nombre de logements en propriété est insuffisant pour répondre à la demande refoulée, ce qui crée un faible taux de vacance et peut faire grimper les prix.



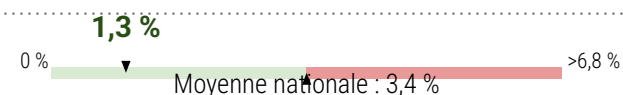
0 Logement vacant

Il y a suffisamment de logements locatifs vacants pour maintenir la stabilité des prix.



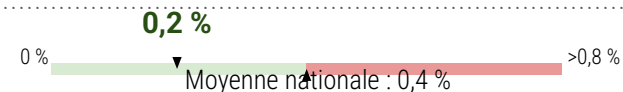
0 Surpopulation

Le nombre de logements surpeuplés est inférieur à la moyenne nationale, aucun ajustement n'est donc nécessaire.



0 Logements insalubres

Le nombre d'unités non conformes est inférieur à la moyenne nationale, aucun ajustement n'est donc nécessaire.



944 Unités nécessaires sur 10 ans (Croissance totale de 8,3 %)

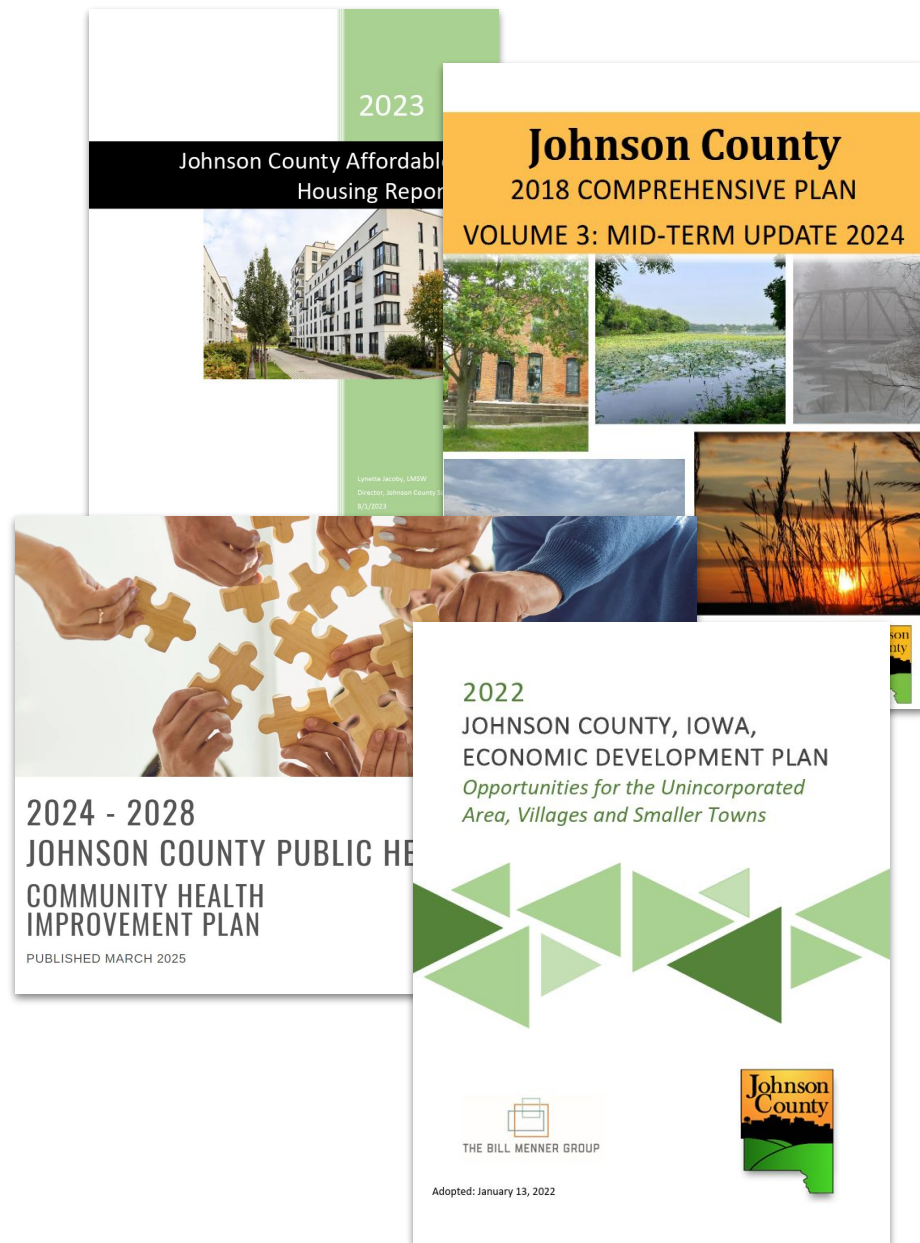


Revue de littérature



Revue de la littérature sur les plans récents

Plusieurs plans récents en matière de logement et plans connexes ont été examinés dans le cadre de cette étude. Les diapositives suivantes présentent les recommandations stratégiques de chaque plan concernant le logement, afin d'illustrer comment ils abordent les enjeux et les opportunités liés au logement dans leur contexte politique plus large.



Plan d'aménagement global du comté de Johnson

(2018 ; mise à jour en 2024)

Document

Le logement figure en bonne place dans le Plan d'aménagement global du comté, et comprend notamment les stratégies et actions suivantes :

Objectif de développement durable n° 3

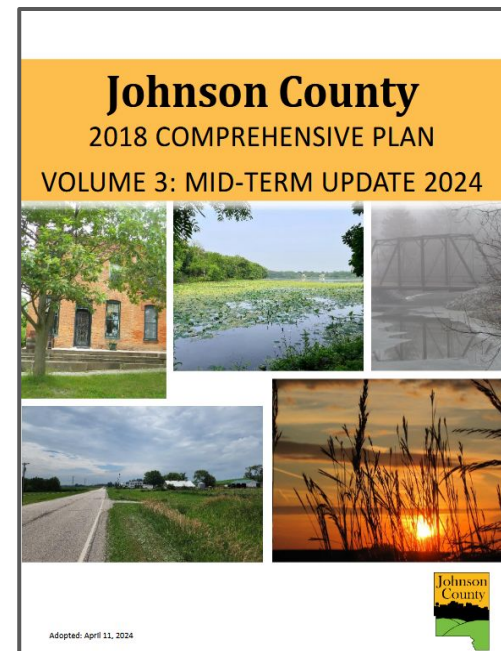
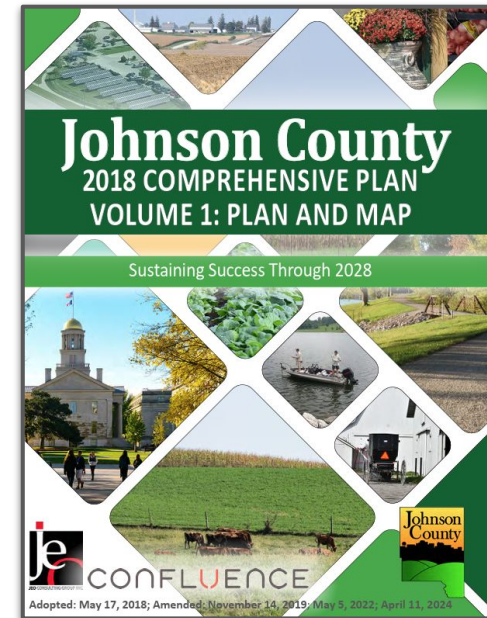
Soutenir l'accès abordable et équitable à des logements de qualité.

- Stratégie 1 – Promouvoir une offre de logements diversifiée.
 - Action 1 – Encourager, le cas échéant, la construction de logements à plus forte densité et de logements multifamiliaux en utilisant des incitations telles que des bonus de densité.
 - Action 2 – Soutenir les efforts visant à développer des logements locatifs abordables et des logements occupés par leurs propriétaires.
 - Action 3 – Participer à des études régionales sur le logement et/ou les mener afin d'identifier les besoins en logement.
 - Action 4 – Examiner comment les options de logement s'articulent avec les objectifs coordonnés d'aménagement du territoire et de transport dans ce plan global.
 - Action 5 – Adopter et/ou élaborer des réglementations qui prennent en compte une plus grande diversité de types de logements.
- Stratégie 2 – Mettre en place un programme d'inspection et d'agrément des logements locatifs pour la zone non constituée en municipalité.
 - Action 1 – Examiner les meilleures pratiques de gestion.
 - Action 2 – Affecter des ressources financières au financement, si elle est adoptée.

Objectif de développement durable n° 5

Privilégier les pratiques de construction écologique et de développement durable pour les projets résidentiels, commerciaux et industriels existants et futurs.

- Stratégie 3 – Inciter au développement durable.
 - Action 1 – Encourager les pratiques volontaires telles que la préservation des espaces verts, les énergies renouvelables et le logement abordable par le biais de bonnes pratiques comme les bonus de densité.



Plan d'amélioration de la santé communautaire du comté de Johnson (2024)
[Document](#)

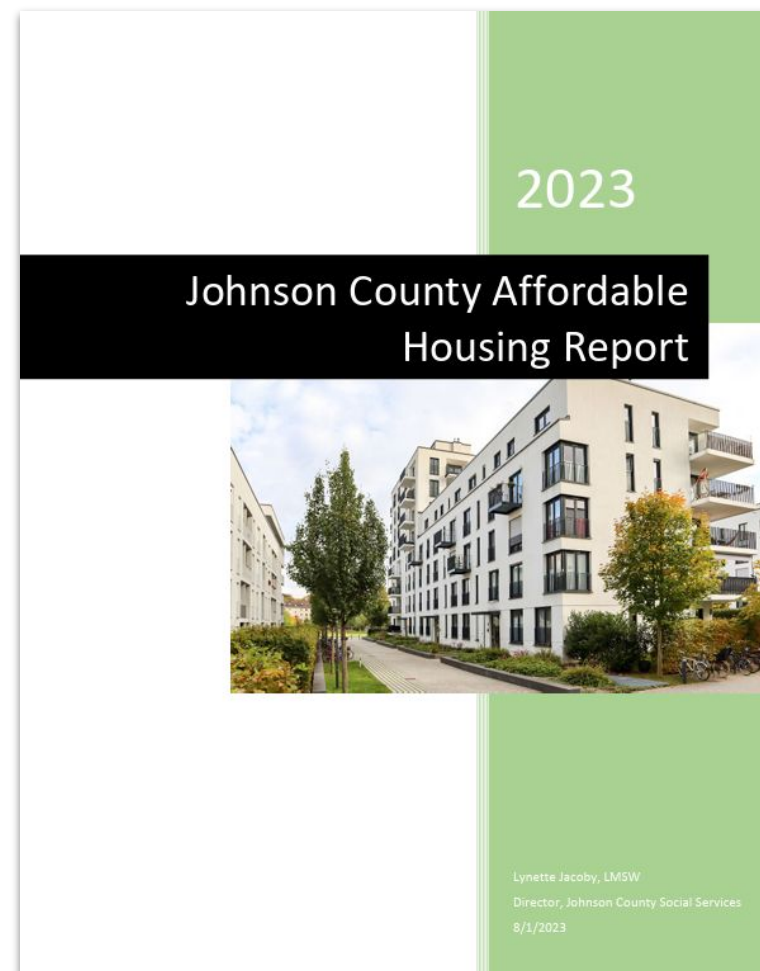
- Dans le cadre de son objectif d'« améliorer systématiquement la qualité de vie au sein de notre communauté en s'attaquant aux lacunes et aux inégalités », le plan identifie le logement comme l'une des quatre principales priorités de santé du comté et établit les objectifs stratégiques suivants en matière de logement :
 - Fournir une communication publique cohérente et un soutien de la part du JCPH pour les initiatives, programmes et ateliers en cours dans le domaine du logement.
 - Donner aux membres de la communauté les moyens d'agir grâce à l'information et à la défense de leurs intérêts en matière de logement comme soin de santé, par le biais de l'éducation communautaire et de l'évaluation des lacunes en matière de connaissances.
 - Prenez contact avec les décideurs politiques aux niveaux local et organisationnel (par exemple, les sociétés de gestion immobilière, les représentants municipaux) pour plaider en faveur du logement comme soin de santé et comme droit humain.
 -



Rapport sur le logement abordable du comté de Johnson 2023

[Document](#)

- Préparé par le département des services sociaux du comté, ce rapport établit un lien entre les difficultés d'accès au logement abordable dans le comté de Johnson et plusieurs facteurs, notamment :
 - La croissance démographique dépasse le rythme de la production de logements.
 - Le financement du programme d'aide au logement locatif est insuffisant pour répondre aux besoins.
 - Pénurie générale de logements pour les locataires à très faibles revenus.
- Outre l'appel à une large collaboration entre les acteurs locaux et étatiques et la nécessité de solutions de financement novatrices, le rapport comprend plusieurs priorités et recommandations, notamment :
 - « Augmenter le nombre de logements locatifs abordables, en donnant la priorité à la construction de logements pour les personnes dont les revenus sont égaux ou inférieurs à 30 % du revenu médian de la région et pour les ménages avec enfants à charge. »
 - Préserver les logements abordables occupés par leurs propriétaires.
 - Étendre les aides au revenu aux locataires à faibles revenus.
 - Augmenter la capacité d'accueil nocturne des services d'hébergement d'urgence.
 -

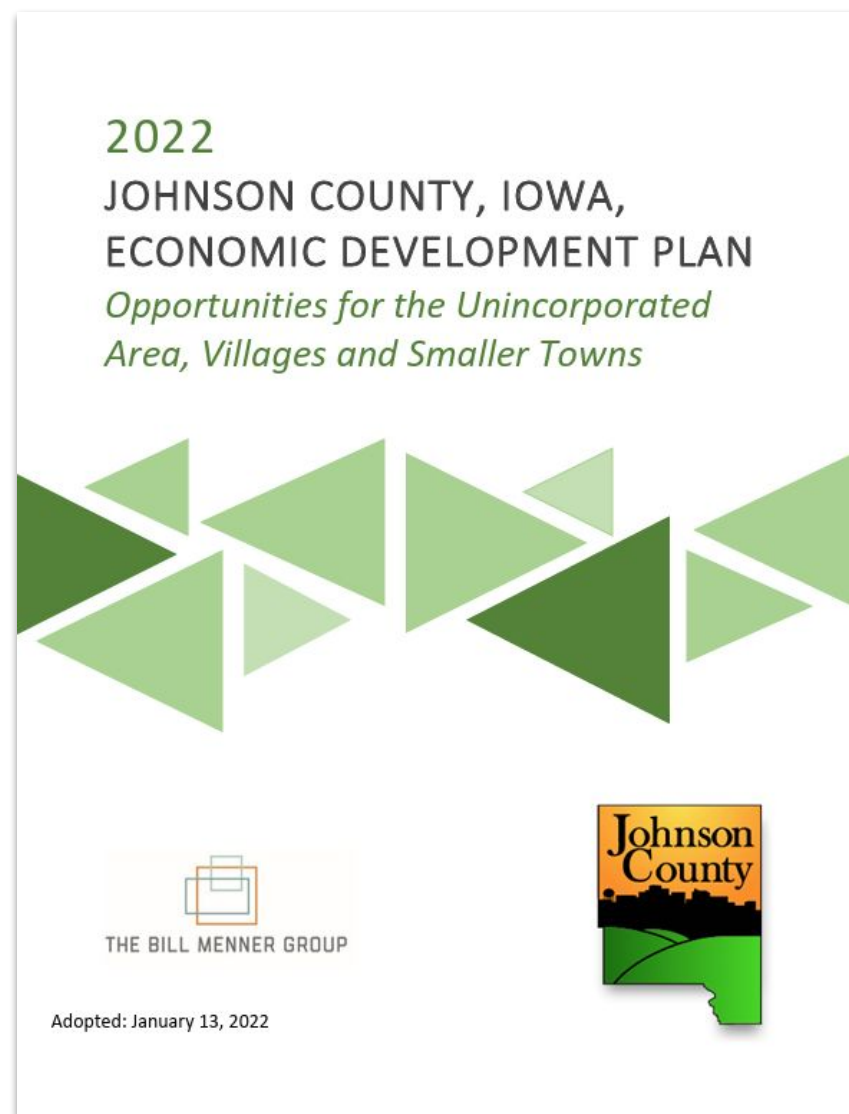


Plan de développement économique du comté de Johnson (2022)

[Document](#)

Axé sur les zones non constituées en municipalités et les petites villes du comté, « ce plan offre un cadre permettant à l'administration locale du comté de Johnson de promouvoir un développement économique équitable et d'offrir des opportunités aux zones situées en dehors de la zone métropolitaine ». L'accessibilité et la disponibilité du logement sont identifiées tout au long du plan comme des défis que le comté doit relever pour contribuer à lever les obstacles et à faire progresser les objectifs de développement économique locaux et à l'échelle du comté.

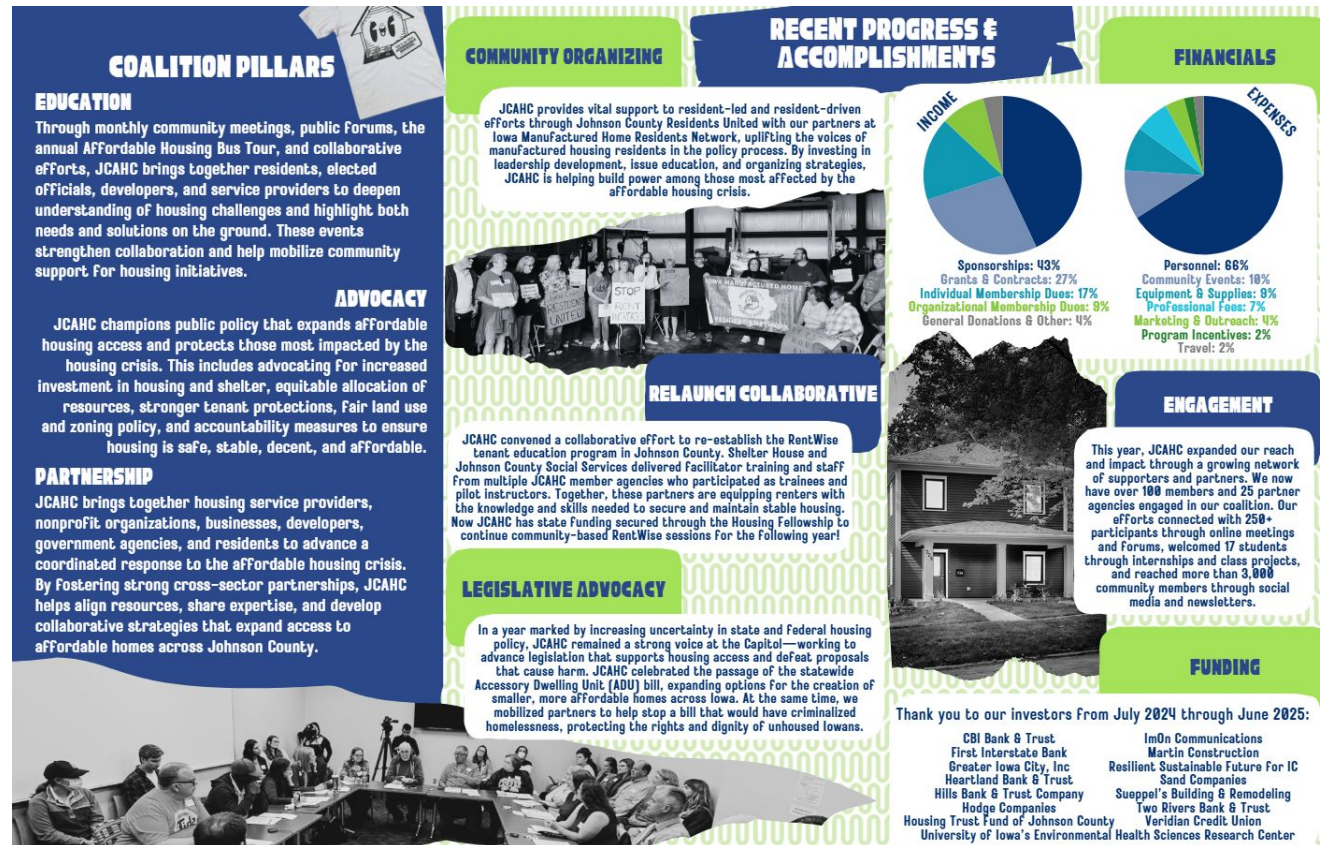
Le plan recommande que le comté utilise sa « importante capacité d'endettement de manière stratégique et transparente » pour promouvoir la production de logements et s'attaquer aux facteurs qui influencent indirectement l'accès au logement et le coût de la vie, tels que la garde d'enfants, l'eau et l'assainissement, les transports, les loisirs et le bien-être.



Coalition pour le logement abordable du comté de Johnson

[Page d'accueil](#)

La Coalition pour le logement abordable soutient et crée des partenariats communautaires afin de mobiliser des ressources et de promouvoir des politiques, des programmes et une utilisation optimale des financements qui maximisent la disponibilité et améliorent la qualité des logements abordables dans le comté de Johnson.





Examen réglementair e et des impacts

Domaines de Lake
Ridge

Inventaire des polices d'assurance : Rapport annuel 2023 de PDS

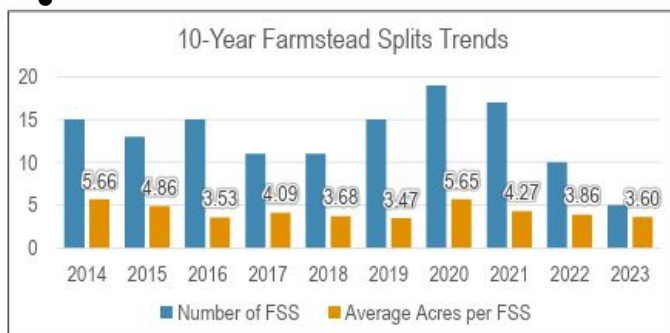
[Document](#)

- Le service de développement public du comté de Johnson (Johnson County PDS) intervient dans le domaine du logement de diverses manières, notamment :

- Ajout de nouveaux emplacements constructibles sur les terres agricoles dans le cadre du programme de division des exploitations agricoles.
- Soutenir le développement et la rénovation de logements par le biais d'inspections de bâtiments et de la délivrance de permis.
- S'attaquer aux problèmes liés au coût de la vie, par exemple en proposant des audits énergétiques gratuits.

Farmstead Splits

Johnson County has approved 455 farmstead splits (FSS) since 2000 (an average of 19.7 splits per year). Only 5 were approved in 2023 although many farms are still eligible.



2024 Department Goals

Rental permitting with new online portal

- Work with IT to move to new online permitting software which will streamline the application and review process.
- Adopt a rental housing code created by PDS and develop a program for inspections and permitting, once online software is in place.

Comprehensive Plan Update

- Draft and adopt the third volume update of the Comprehensive Plan based on input gathered in late 2023 from the public, Planning and Zoning Commission, and Board of Supervisors.
- Begin working on the new goals, strategies, and action steps.

Sustainability and environmental initiatives

- Develop a program to educate and provide residents in the unincorporated area with high-value native plants.
- Initiate a soil sampling program to establish baseline soil conditions in the County ROW and explore the impacts of land management practices on soil health.
- Launch EECBG Fleet Study to reduce greenhouse gas emissions.
- Complete the IRA Climate Pollution Reduction Grant priority planning phase and begin comprehensive planning phase.
- Collaborate with Iowa City on extending free energy audits to households in the unincorporated area and smaller towns.

Inventaire des politiques : Fonds fiduciaire pour le logement du comté de Johnson
[Document](#)



Le Fonds fiduciaire pour le logement du comté de Johnson (HTFJC) a financé plus de 1 000 logements sociaux et à loyer modéré depuis sa création en 2004. Le HTFJC gère deux programmes principaux : un fonds de prêt renouvelable et un programme de rénovation de logements.

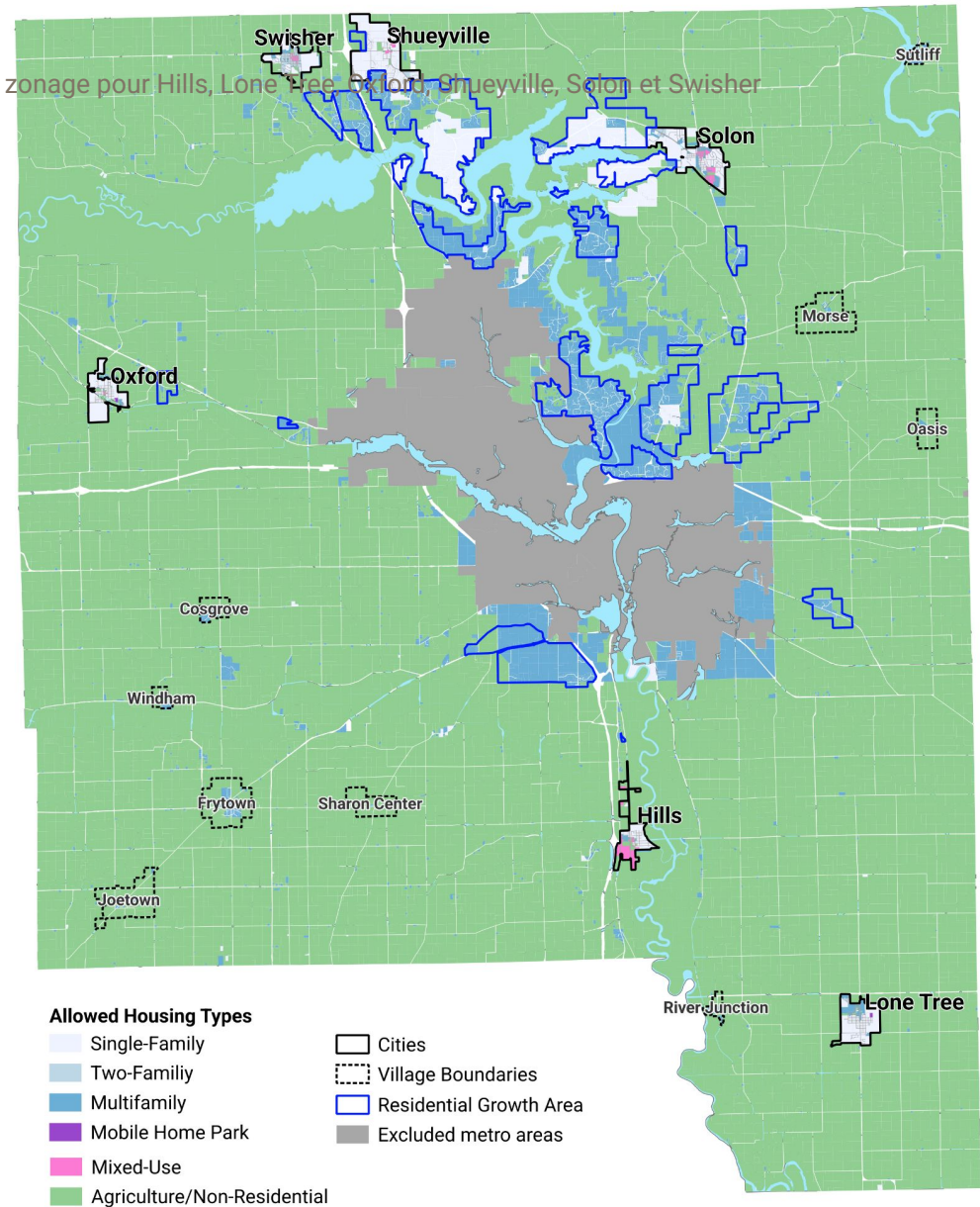
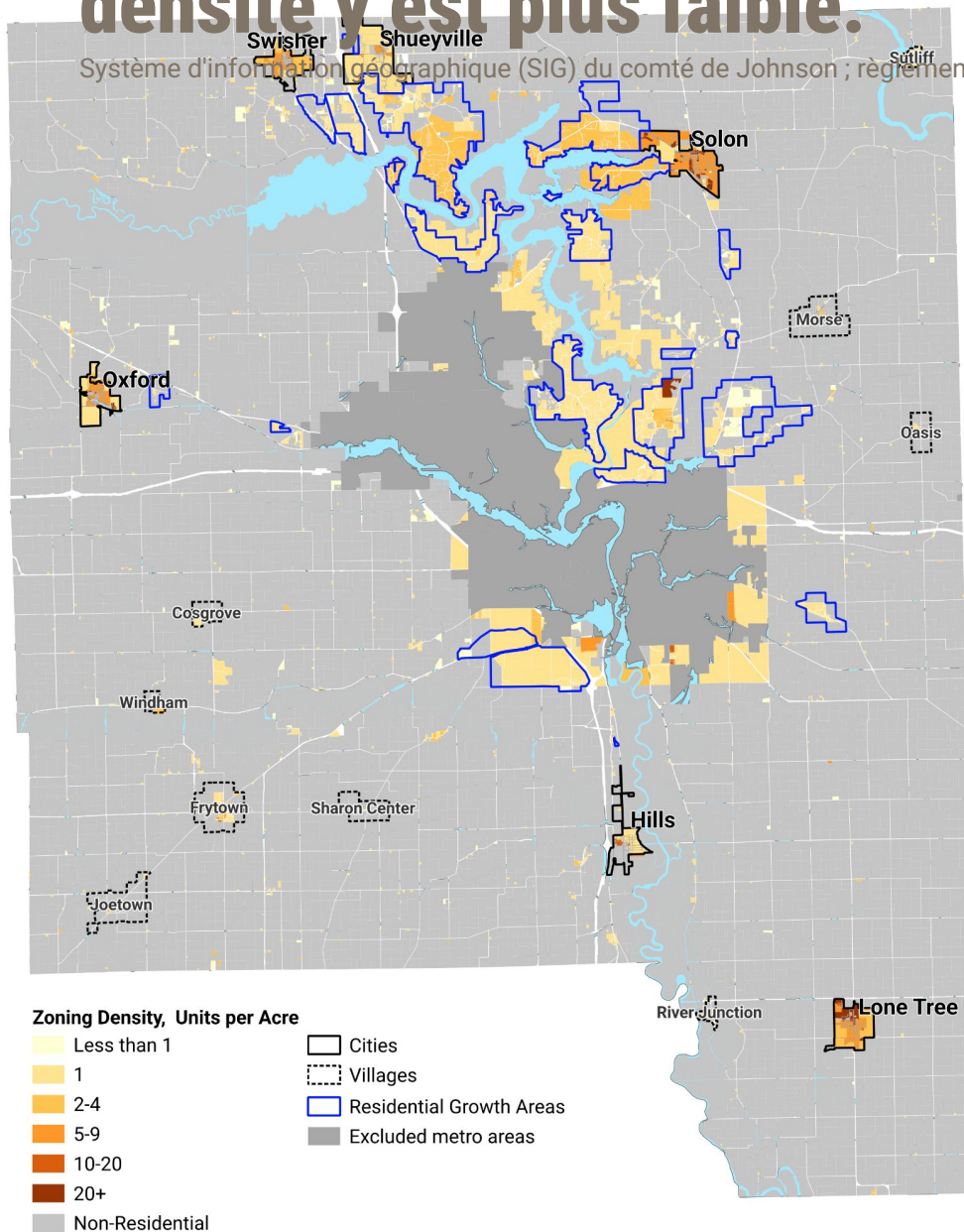
HTFJC sert de véhicule d'investissement pour les investissements directs du comté de Johnson dans le logement abordable. Les logements financés sont destinés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 80 % du revenu médian de la zone (RMA), la majorité étant destinés à des ménages dont les revenus se situent entre 30 et 60 % du RMA. Grâce à ce partenariat, les investissements du comté ont permis la création de plus de 298 logements au cours de la dernière décennie. Cependant, la plupart de ces logements sont des projets de logements sociaux financés par le crédit d'impôt pour le logement à loyer modéré, dont le financement devient de plus en plus difficile. Cela laisse penser que le comté doit trouver d'autres types de projets à financer afin de continuer à créer des logements pour les ménages à revenus faibles et moyens grâce à cette forme d'investissement direct.

Jo. Co. Funded Income Distribution Served FY15-FY24				
29% of households assisted with funding from Johnson County had incomes below 30% AMI (extremely low income).				
64% of households assisted with funding from Johnson County had incomes between 30% -below 60% AMI.				
7% of households assisted with funding from Johnson County had incomes between 60% AMI and below 80% AMI.				
Jo. Co. Funded Units by Type of Housing - FY15-FY24				
Type	Number of Units/Households	% of units		
Shelter	4 households	2%		
Rehabilitation	5 units	2.5%		
Homeownership	16 units	7%		
Acquisition/Rehab Rental	21 units	9.5%		
New Supportive Rental	41 units	19%		
New Rental	130 units	60%		
Total	217 units			
HTFJC Pending (Awarded) Projects as of 6/30/2024 (plus \$600,138.20 obligated to projects that began drawing prior to 6/30/24)				
Entity /Project	Awarded	Units	AMI	As of 4/7/25
THF/UAY TLP	\$ 380,000	8	<30%	completed
Sand/North Liberty Apts.	\$ 1,630,000	46	<40,<60%	rescinded
Shelter House/Rehab	\$ 332,085	70	<30%	In progress
THF/Acquisition	\$ 50,000	1	<60%	completed
THF/Student Build II	\$ 100,000	1	<60%	completed
MYEP/New to Us	\$ 60,000	4	<30%	completed
TWG/Roosevelt School	\$ 1,500,000	168	<40,60%	rescinded
Totals	\$ 4,052,085	298		

Note: 5th runner up in LIHTC scoring 2024

Note: Applicant was not going to be able to meet deadline as extended

Plusieurs types de logements sont autorisés dans les zones non constituées en municipalités, mais la densité y est plus faible.



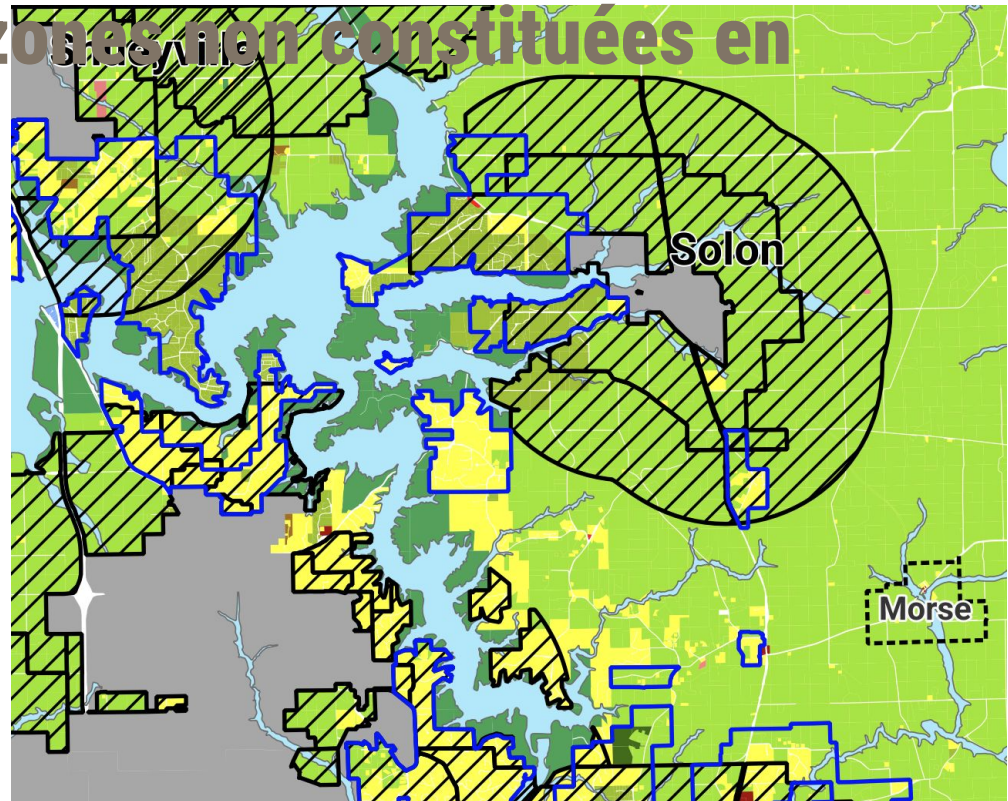
Recommandations de zonage : Associer l'augmentation de la densité à la préservation des terres agricoles dans les zones non constituées en municipalités

Autoriser une certaine flexibilité quant aux types et densités de logements dans les zones non constituées en municipalités.

- Modifier les zones R unifamiliales pour y autoriser de plein droit la construction de deux logements (la loi de l'Iowa autorise les logements accessoires, ce qui offre la possibilité de construire une maison unifamiliale et un logement accessoire ou un duplex).
- Augmenter la densité résidentielle dans les villages et les zones d'expansion résidentielle grâce à l'utilisation de systèmes septiques performants afin de promouvoir la construction de nouveaux logements à proximité des aménagements existants.
- Augmenter les zones de conservation rurale et les lotissements groupés afin de maximiser le potentiel de logement tout en préservant les terres agricoles.
- Envisager des bonus de densité supplémentaires pour les lotissements qui construisent des logements abordables et/ou pour personnes âgées.

Exploiter au maximum les opportunités dans les zones périphériques.

- Encourager les collectivités à exiger que les bâtiments respectent les normes municipales et que les aménagements groupés soient inclus dans leurs plans d'aménagement des zones périphériques.
- Fournir aux villes les ressources nécessaires pour examiner les implications financières de l'annexion.



Zoning

Les zones de croissance résidentielle et les zones résidentielles situées en dehors des zones périphériques offrent au comté de Johnson la possibilité d'expérimenter de nouvelles réglementations. Les réussites observées dans ce contexte pourront servir de modèle pour des changements ultérieurs.

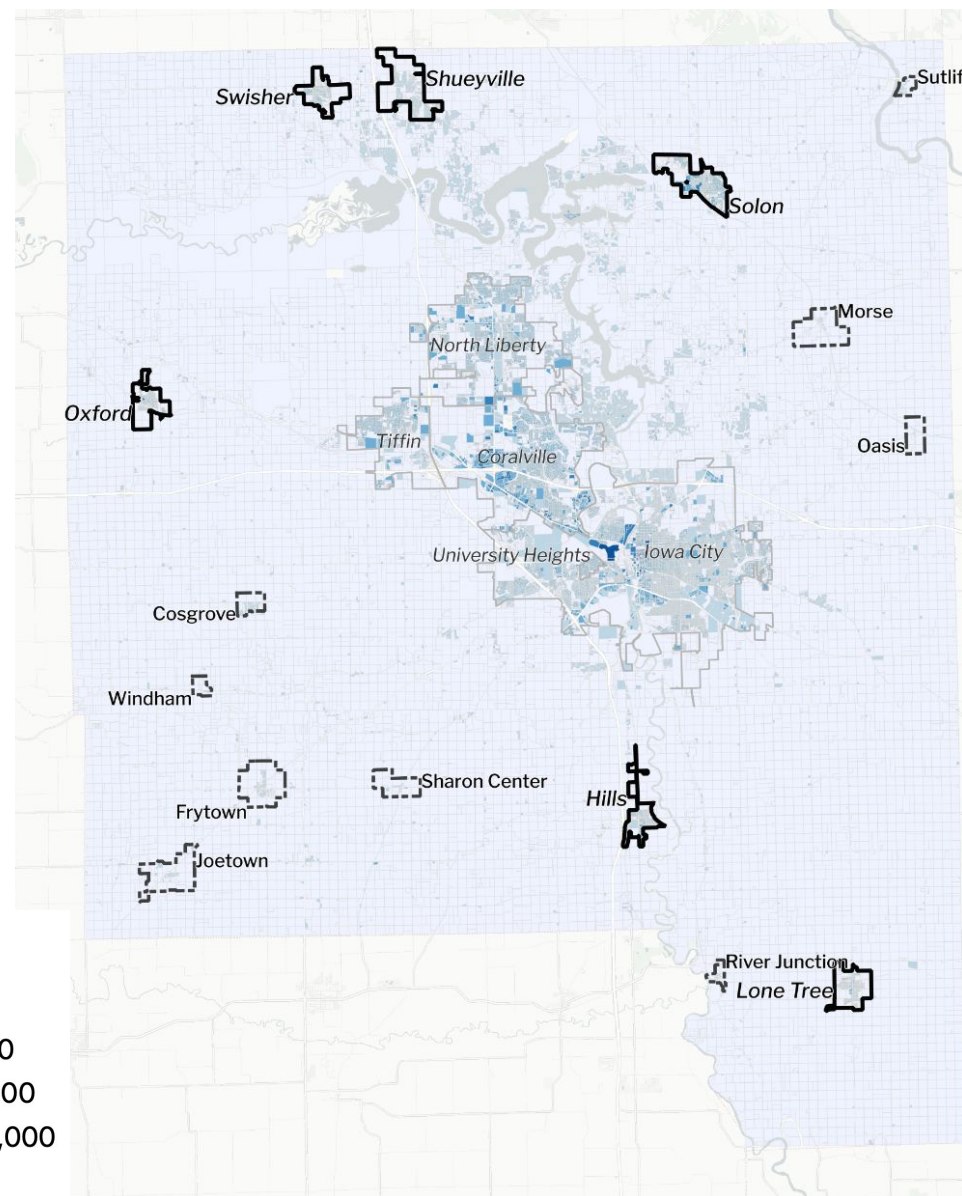
- A - Agricultural
- AR - Agricultural Residential
- R - Residential
- RC - Rural Conservation
- P - Public
- Residential Growth Area
- Village Boundaries
- Fringe Areas
- Cities

Recettes fiscales par acre

La carte ci-contre présente les parcelles en fonction de leurs recettes fiscales par acre, qui varient considérablement selon l'utilisation des terres et leur emplacement dans le comté de Johnson.

La majeure partie des recettes fiscales provient de la zone métropolitaine où les immeubles résidentiels collectifs et les propriétés commerciales sont les plus nombreux ; toutefois, il existe des zones où les recettes fiscales par hectare sont relativement élevées dans les petites villes et autour du lac Macbride.

Les recettes fiscales par acre ont été calculées en appliquant les déductions, les prélèvements et tous les crédits d'impôt liés à l'utilisation, figurant dans le jeu de données parcellaires le plus récent du bureau du cadastre du comté de Johnson, puis en divisant par la superficie de la parcelle.



Tax revenue per acre

- \$2000 or less
- \$2,000 - \$15,000
- \$15,000 - \$50,000
- \$50,000 - \$250,000
- \$250,000+

- Metro area
- Small cities
- Villages

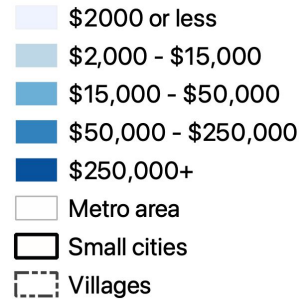
Ville	Prélèvement moyen
Collines	30,34883
Arbre solitaire	24,93055
	34,96957
Oxford	28,31938
Shueyville	20,250225

Les recettes fiscales varient considérablement selon l'utilisation des sols.

Les recettes fiscales varient considérablement selon la catégorie de propriété. La valeur imposable de chaque propriété est soumise au taux d'imposition de son district respectif. Cette valeur imposable est toutefois déterminée par la valeur totale et le type d'utilisation.

Les immeubles multifamiliaux et à usage mixte sont les plus rentables en termes de recettes fiscales par hectare. Comme le montre le graphique ci-dessous – qui compare les recettes et la superficie des parcelles par catégorie de propriété à l'échelle du comté – les immeubles à usage mixte, les immeubles multifamiliaux et les propriétés commerciales génèrent les recettes fiscales par hectare les plus élevées.

Tax revenue per acre



Parcel count	Property class	Avg total value	Avg taxable value	Avg tax bill (2024)	Avg acres per parcel	Avg tax revenue per acre
9,304	Agricultural	\$57,843	\$42,718	\$1,174	27.90	\$526
1,639	Agricultural/residential	\$312,492	\$166,967	\$4,613	28.19	\$1,946
4,609	Commercial	\$1,626,581	\$1,410,554	\$39,600	4.70	\$134,555
176	Mixed use - multifamily	\$1,987,095	\$1,724,533	\$54,340	1.03	\$238,584
23	Mixed use - residential	\$449,917	\$341,073	\$12,711	1.44	\$52,871
188	Exempt	\$1,226	\$0	\$0	63.59	\$0
62	Industrial	\$2,849,316	\$2,511,198	\$69,599	7.41	\$10,506
775	Multifamily	\$1,742,105	\$825,523	\$20,850	1.54	\$52,362
57,149	Residential	\$297,263	\$137,785	\$3,998	2.16	\$11,779

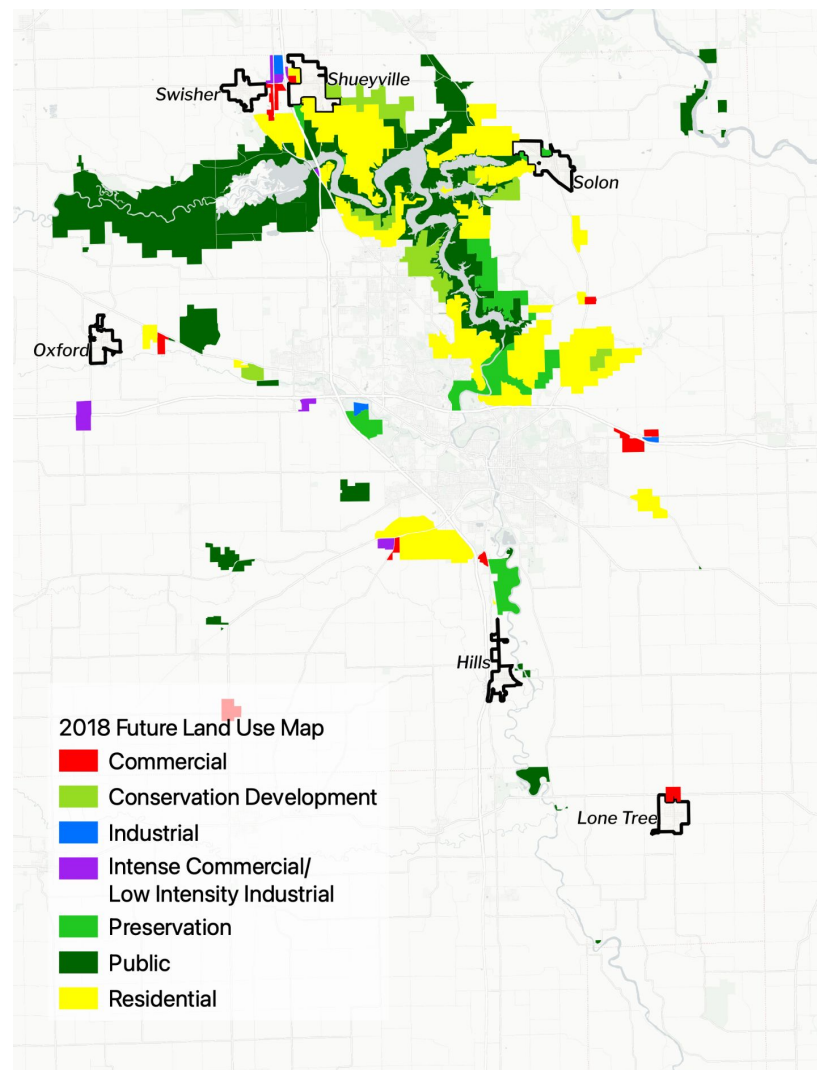
Capacité de développement résidentiel et de conservation

La carte d'aménagement du territoire du comté de Johnson de 2018, qui s'applique aux zones non constituées en municipalités, désigne deux districts – croissance résidentielle et développement de conservation – comme des zones où l'expansion du développement résidentiel est autorisée. La majorité des terres de ces districts se situe dans la moitié nord du comté de Johnson.

Un inventaire sommaire des terrains vacants et des superficies disponibles dans les zones de conservation et de développement résidentiel révèle qu'environ 1 770 acres sont théoriquement constructibles. Cependant, ce potentiel de développement résidentiel est limité par des contraintes environnementales et infrastructurelles, ainsi que par la volonté des propriétaires fonciers de vendre leurs biens. Par conséquent, une part importante de ces terres ne sera probablement jamais aménagée dans un avenir proche.

Contraintes

- Plaine inondable centennale
- Exigences de densité (au moins 1 acre par unité dans chaque district)
- Terrain déjà classé à usage résidentiel
- Normes de performance routière telles que définies dans l'article 8:2.7(J) du règlement d'urbanisme unifié du comté de Johnson



Désignation future de l'utilisation des terres	Acres
Développement et conservation	301
Résidentiel	1470

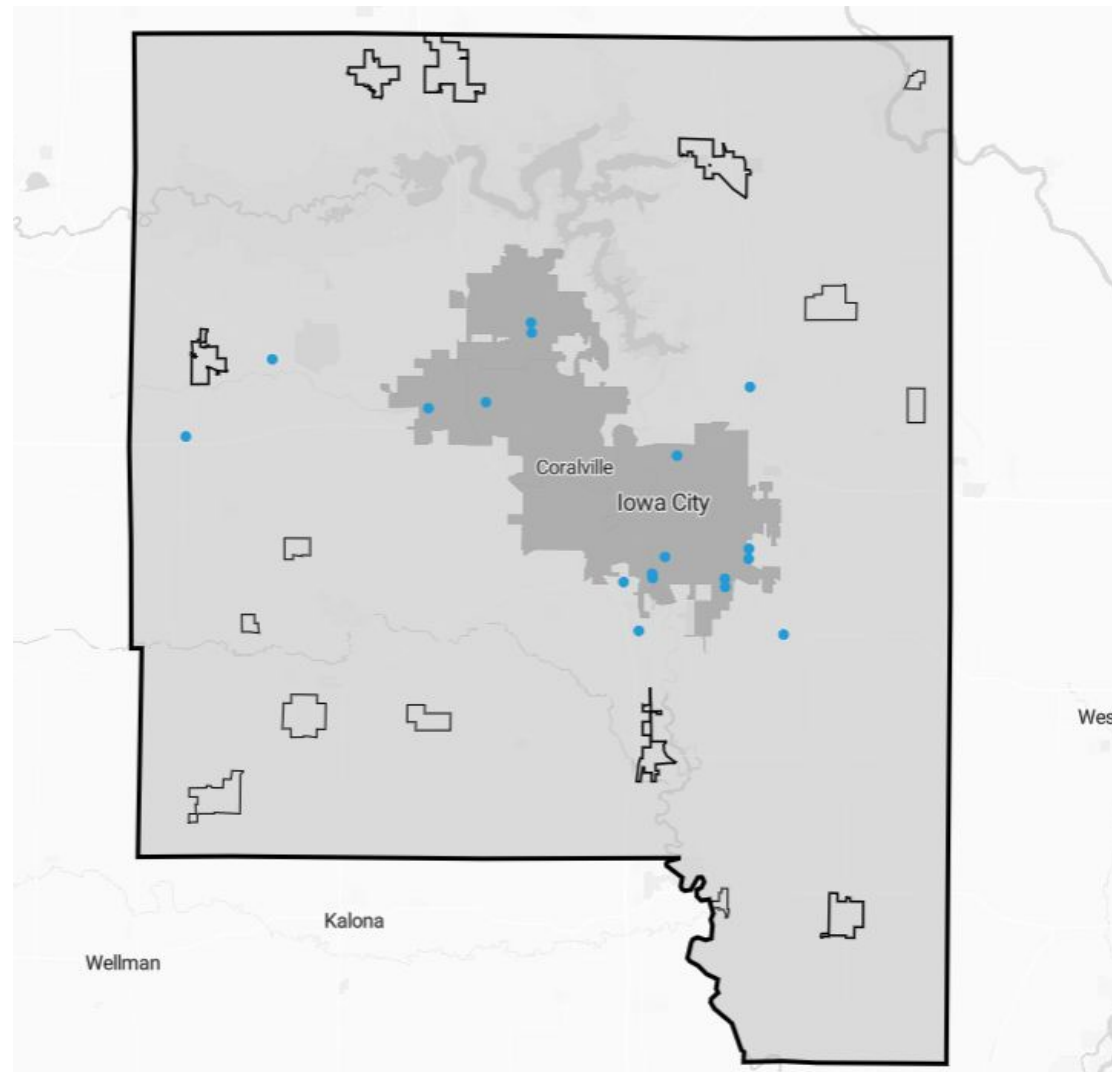
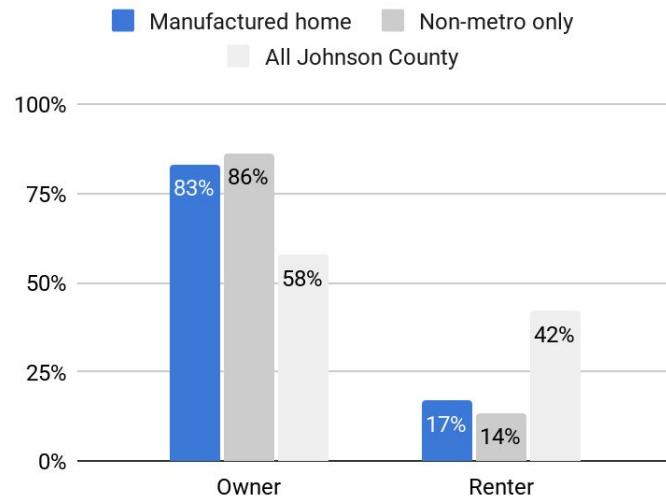
Les parcs de maisons mobiles représentent une part importante du parc de logements du comté de Johnson.

Source : ACS 2023 sur 5 ans, échelle communautaire

Le comté de Johnson compte plusieurs parcs de maisons mobiles (PM) répartis dans les zones métropolitaines et non métropolitaines. Ces parcs regroupent environ 2 300 unités, soit près de 4 % du parc immobilier total du comté.

Le taux d'accession à la propriété dans les zones de logements sociaux est nettement supérieur à la moyenne du comté (83 % contre 58 %). Cependant, comme les propriétaires de ces zones ne possèdent que la structure de leur logement et doivent louer le terrain, ils sont soumis à des frais de lotissement variables qui peuvent augmenter considérablement leur coût de la vie, malgré le coût relativement faible de la structure elle-même.

Tenure mix



La vie dans les établissements de soins psychiatriques est devenue plus difficile ces dernières années, engendrant une précarité du logement pour beaucoup.

Des entretiens avec des résidents et des défenseurs de MHP révèlent de nombreux défis qui entraînent d'importantes difficultés financières, une précarité du logement et des problèmes de sécurité, notamment :

Source : Groupes de discussion avec les parties prenantes, résidents et défenseurs des droits des personnes atteintes de MHP, juin et septembre 2025

Propriété hors de l'État : Peu de parcs de maisons mobiles (PM) du comté de Johnson appartiennent à des propriétaires locaux, ce qui engendre des relations complexes entre les résidents, l'administration locale et les investisseurs privés.

Hausse des prix des terrains : Des résidents de plusieurs parcs immobiliers mobiles ont signalé une augmentation rapide des prix des terrains, ce qui met à rude épreuve leur capacité à se loger.

Sanctions aggravées :

Des résidents de MHP ont signalé des pratiques de gestion agressives de la part de MHP, imposant des frais et des pénalités excessifs qui engendrent de l'anxiété et la peur d'être expulsés.

Impossibilité de déplacer les unités : Dans de nombreux cas, les maisons mobiles des résidents ne peuvent être déplacées (ou ils n'en ont pas les moyens), ce qui les amène à abandonner leur logement et leur investissement lorsqu'ils quittent le parc.

Infractions au code et aux permis :

Dans certains logements sociaux, les résidents ont réparé et rénové leurs unités sans les permis de construire ni les inspections requis, ce qui peut entraîner des conditions potentiellement dangereuses.





Aperçu de l'engagement communautaire

Le processus de consultation communautaire du projet comprenait plusieurs séries d'entretiens, des groupes de discussion avec les parties prenantes, des ateliers publics, des sondages et des réunions du conseil municipal afin de garantir aux résidents et aux parties prenantes diverses occasions de participer au processus et de partager leurs idées et leurs points de vue. L'équipe du projet a consacré plus de 35 heures à l'animation de ce processus de consultation, principalement en présentiel. Au total, 40 personnes ont assisté aux différents ateliers publics, tandis qu'une soixantaine ont participé aux groupes de discussion. Par ailleurs, près de 20 élus ont été consultés.

La section suivante résume les commentaires reçus des résidents et des parties prenantes qui ont participé aux ateliers publics et au sondage en ligne.



Atelier public au centre communautaire Hills, 26 juin 2025.

Activités principales de mobilisation des parties prenantes

Phase 1 : juin 2025

5 groupes de discussion

6 réunions des dirigeants de petites villes

1. Réunion du Conseil des superviseurs

2 ateliers publics (Swisher/Shueyville, Hills)

Phase 2 : septembre 2025

2 groupes de discussion

1. Réunion conjointe des dirigeants du comté et des petites villes

1. Réunion du Conseil des superviseurs

2 ateliers publics (Solon, Lone Tree)

Remerciements pour l'engagement communautaire

Outre les nombreux résidents, élus et parties prenantes qui ont participé aux réunions publiques, aux entretiens municipaux et au sondage en ligne de l'étude, l'équipe de projet tient à remercier les personnes suivantes pour leur participation aux groupes de discussion en personne ou aux plusieurs entretiens virtuels, qui ont grandement contribué à l'analyse et aux recommandations de l'étude.

Jessica Andino, Coalition pour le logement abordable

Cady Gerlach, Better Together (Greater IC)

Ady Arenas, résidente de Breckenridge

Robin Clark Bennett, Centre pour la justice des travailleurs de l'est de l'Iowa

Anne Russett, ville d'Iowa City

Tracy Hightshoe, Ville d'Iowa City

Calista Schwan, Clear Creek Amana CSD

Bronis Perteit, Programme d'intervention en matière de violence conjugale (DVIP)

Paula Mitchell, ECICOG

Deanna Robinson, ECICOG

Mélanie Bimson, Grand Iowa City

Nancy Bird, Grand Iowa City

Jennie Wunderlich, Association des constructeurs de maisons du Grand Iowa City

Mark Nolte, Green State Credit Union

Heather Harney, Programme d'action communautaire de la région de Hawkeye (HACAP)

Debbie Ackerman, HACAP

Jack O'Rourke, Hills Bank

Katie Miller, Comité de fierté locale de Hills

Harinder Kaur, résident de Hilltop

Simon Andrew, boursier en logement

Ellen McCabe, Fonds fiduciaire pour le logement du comté de Johnson

Megan Flewellyn, Association des agents immobiliers de la région de l'Iowa

Shannon Hammen-Miner, district scolaire communautaire d'Iowa City (ICCS)

Scott Hawes, Habitat pour l'humanité de l'Iowa

Jen Sheer, Réseau des maisons préfabriquées de l'Iowa

Elizabeth Bernal, résidente de la communauté de la rivière Iowa

Mace Huffman, IowaWORKS

Jill Heims, Bureau d'évaluation de JC

Tom Van Buer, Bureau des évaluateurs JC

Brad Freidhof, JC Conservation

Josh Busard, JC Planification, Développement et Durabilité (PDS)

Becky Soglin, JC PDS

Sarah Thompson, JC PDS

Nate Mueller, JC PDS

Joe Wilensky, JC PDS

Haley Wilson, JC Public Health, Division de la santé communautaire

Dawn Alam, JC SEATS et Services de flotte

Lynette Jacoby, Services sociaux JC

Kelly Weston, Services sociaux JC

Steve Nachazel, Services sociaux JC

Jessi Beck, Services sociaux JC

Kelly Schneider, Services sociaux JC

Mandy Coates, Services aux anciens combattants de JC

Sarah Furnish, résidente de Lake Ridge

Lacey Stutzman et John Marner, consultants MMS

Emmett Butler, résident de Modern Manor

José Vazquez, résident de Modern Manor

Andrew Philbrick, Morse (village)

Sunday Goshit, Alliance des réfugiés

Crissy Canganeli, Refuge

Erin Sullivan, Refuge

Al Wells, Groupe de développement économique de Solon

Scott Maiers, Résidence pour retraités de Solon

Sonya LaGrange, Alliance économique Swisher

Joshua Schamberger, Pensez à Iowa City

Emily Meister, Centraide

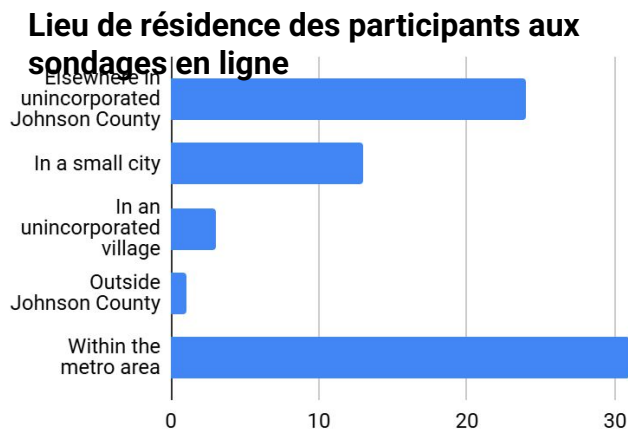
Troy Raymer, Affaires des anciens combattants

Adam Hahn, Watts Construction Group

Résultats de l'engagement communautaire

Grâce à des entretiens en présentiel et en ligne, l'enquête de consultation communautaire a permis de recueillir les avis d'environ 90 résidents du comté de Johnson.

Les participants étaient des personnes de tous âges vivant dans la zone métropolitaine, dans de petites villes et en zone non constituée en municipalité. La plupart étaient propriétaires et occupaient leur logement actuel depuis plus de 15 ans. On comptait également de nombreux locataires. Un nombre important de participants vivaient dans des parcs de maisons mobiles. Parmi les questions du sondage, une question ouverte a été posée aux participants concernant le problème de logement sur lequel ils estiment qu'il est le plus important de se concentrer. La liste ci-contre résume les réponses par thème et par ordre de fréquence.



Quel est le problème ou le sujet le plus important en matière de logement sur lequel vous pensez que la communauté devrait se concentrer en priorité ?

1. Accessibilité pour tous les niveaux de revenus

- Les coûts du logement (loyers, prêts hypothécaires, impôts) augmentent plus vite que les salaires.
- Les ménages à faible revenu, les personnes âgées et les jeunes adultes manquent d'options abordables.
- La demande se porte à la fois sur des logements locatifs abordables et sur des possibilités d'accession à la propriété.

2. Préoccupations liées au développement rural et à l'étalement urbain

- Forte opposition à la construction sur les terres agricoles et les espaces naturels.
- Préférence pour les logements neufs situés à l'intérieur ou à proximité des limites de la ville.
- Résistance au développement à haute densité dans les zones rurales non constituées en municipalités.

3. Augmentation des loyers des emplacements et conditions des parcs de maisons mobiles

- Hausse rapide des loyers, notamment dans les complexes résidentiels appartenant à Havenpark.
- Perte de services et entretien insuffisant malgré des coûts plus élevés.
- L'accès à l'eau potable et aux services de base reste une préoccupation majeure.

4. Manque de diversité dans l'offre de logements et d'options ciblées

- Besoin de davantage de logements pour personnes âgées, de copropriétés/maisons de ville et de logements multigénérationnels.
- Les maisons individuelles abordables pour les familles qui travaillent sont rares.
- Désir de logements qui favorisent la vie communautaire et évitent les conceptions standardisées.

5. Infrastructures, services et qualité de vie

- Les routes, internet et la sécurité publique doivent suivre le rythme de la croissance.
- Les coûts élevés des permis et du développement contribuent à la hausse des prix.
- Des inquiétudes quant à la capacité des collectivités à supporter une forte augmentation du nombre de logements.

Résultats de l'engagement communautaire

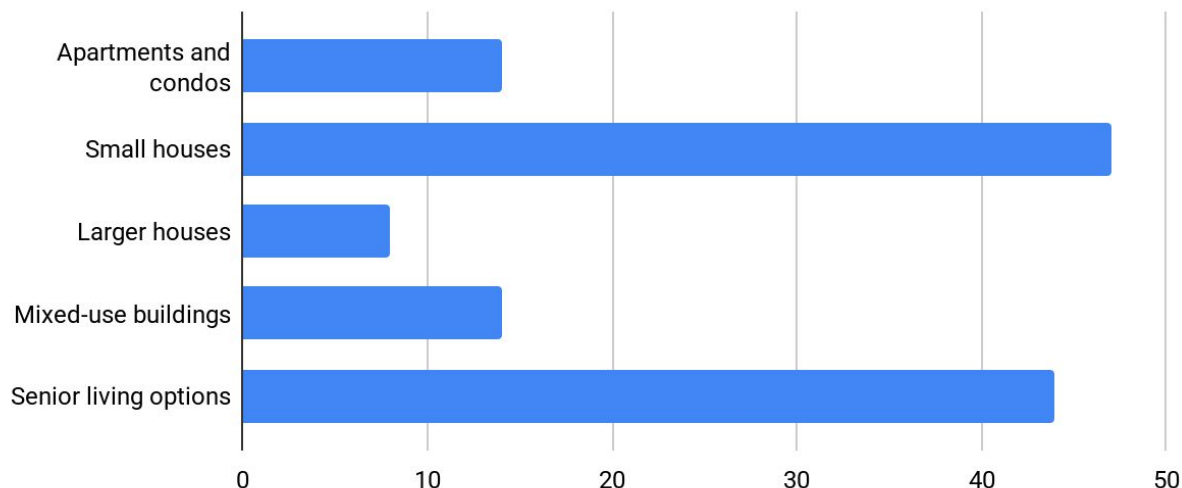
L'un des principaux objectifs de l'enquête était de recueillir des avis sur les types de logements dont les résidents estiment avoir besoin et sur les endroits où de nouveaux projets de logements devraient être construits en dehors des zones métropolitaines. Il a été demandé aux participants de choisir une ou plusieurs options pour chaque aspect, type et emplacement.

Les graphiques ci-contre résument les réponses à ces questions. On remarque notamment que les logements de petite taille et les résidences pour personnes âgées ont été privilégiés, de même que le développement des quartiers résidentiels dans les petites villes.

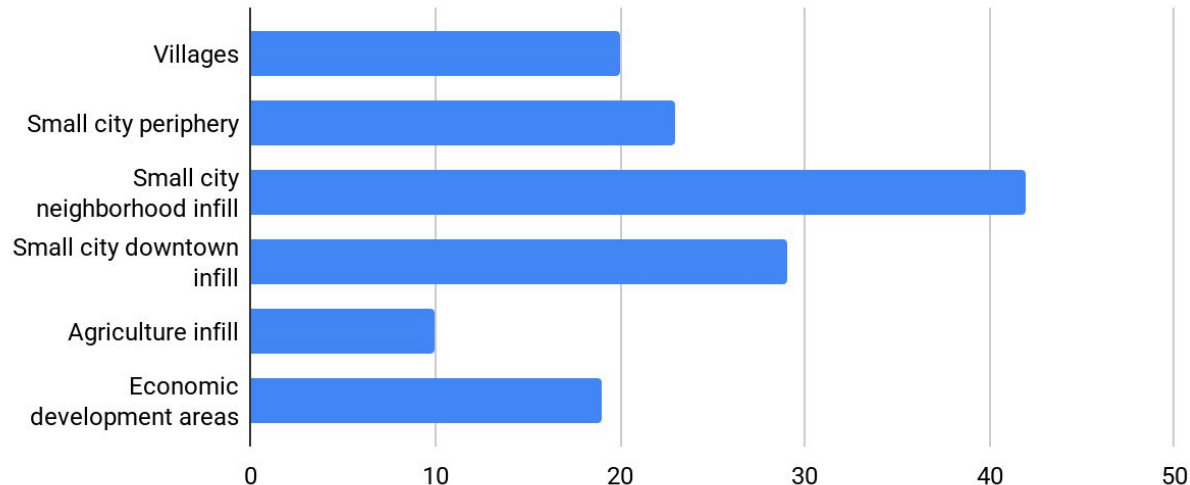


Atelier public à la bibliothèque publique de Solon, le 10 septembre 2025

De quels types de logements avons-nous besoin en plus grand nombre dans les zones non métropolitaines ?



Où devrions-nous concentrer les nouveaux projets de logements en dehors des zones métropolitaines ?



Étude d'évaluation du logement

Comté de Johnson, IA



Échelle communautaire