

Règlements portant sur les bâtiments vacants : Aperçu du contexte

Présentation

Le présent document donne un aperçu des pratiques régissant les bâtiments vacants dans les grands centres urbains en Ontario et dans le reste du Canada. Il fournit également une analyse documentaire sur le sujet, y compris des exemples internationaux de règlements sur les biens immobiliers vacants.

Le modèle d'Ottawa

La Ville d'Ottawa a mis en œuvre la Stratégie sur les bâtiments vacants en 2013. Cette stratégie comprenait la mise en place d'activités d'application proactive des règlements, notamment deux inspections proactives à réaliser chaque année de tous les biens immobiliers vacants figurant sur une liste tenue à jour par les Services des règlements municipaux. Les propriétés sont ajoutées à la liste en fonction des plaintes de la collectivité et de l'enquête subséquente menée par un agent des normes foncières pour confirmer l'état d'inoccupation.

La stratégie a également introduit des règlements précis concernant les bâtiments et les terrains vacants et les bâtiments patrimoniaux vacants dans le [Règlement sur les normes d'entretien des biens \(n° 2013-416\), dans sa version modifiée](#). En plus des activités d'application des règlements menées dans le cadre de cette stratégie, les Services des règlements municipaux ont fourni un soutien administratif et des conseils dans le cadre d'autres initiatives de la Ville, notamment :

- [Abrogation du Programme d'allègement fiscal pour les immeubles commerciaux vacants](#)
- [Groupe de travail sur les questions patrimoniales](#)
- [Programme de réduction fiscale pour la restauration des édifices à valeur patrimoniale](#)
- [Impôt sur les logements vacants](#)

Le Règlement sur le contrôle des démolitions (n° 2012-377) de la Ville d'Ottawa établit l'obligation d'obtenir un permis; cette exigence vise à prévenir et à réglementer la démolition de propriétés résidentielles dans le secteur urbain.

« La Ville réglemente les démolitions pour :

- préserver l'intégrité des quartiers établis;
- prévenir la perte prématurée de parcs de logements et la création de parcelles de terrains vacantes.
- prévenir la diminution de l'assiette foncière municipale pendant qu'une parcelle de terrain demeure vacante.
- conserver les logements existants jusqu'à ce que de nouvelles utilisations soient envisagées et que des plans de réaménagement soient approuvés. »ⁱ

[Traduction]

Autres administrations de l'Ontario

Toronto

La façon dont la Ville de Toronto gère les propriétés vacantes est semblable au modèle actuel de la Ville d'Ottawa, et les normes de biens-fonds précises sont énoncées au chapitre 629 du Toronto Municipal Code. Les propriétés sont jugées vacantes en grande partie au moyen de l'application des règlements fondée sur les plaintes.

Lorsque la propriété est désignée, elle est inscrite sur une liste auprès du Service des permis municipaux et des normes et fait l'objet d'inspections proactives. Il n'existe actuellement aucun système de permis pour les propriétés vacantes. Cependant, le Conseil municipal de Toronto a demandé au personnel d'envisager des options pour le recouvrement des coûts liés à l'application des règlements et de faire rapport sur cette questionⁱⁱ.

À l'instar d'Ottawa, la Ville de Toronto a annulé la remise d'impôts fonciers sur les logements vacants pour les propriétés commerciales et industrielles en 2017-2018ⁱⁱⁱ. Selon le maire John Tory, l'abrogation de cette remise a permis à Toronto d'économiser environ 22 millions de dollars par année^{iv}. Toronto élabore actuellement un [programme de prélèvement d'impôt sur les logements vacants](#) (en anglais seulement) dont la mise en œuvre est prévue pour 2022. L'objectif de cet impôt est d'augmenter l'offre de logements et d'éviter que des logements soient laissés inoccupés. La Ville de Toronto estime qu'il pourrait générer de 55 millions à 66 millions de dollars en recettes fiscales (brutes) par année. Le Conseil a également demandé au personnel d'examiner la possibilité d'utiliser les recettes de l'impôt sur les logements vacants perçu pour investir dans des logements abordables.

Mississauga

La Ville de Mississauga n'a pas de stratégie relative aux propriétés vacantes ni de système de permis, mais a inclus des règlements précis à ce sujet dans son règlement sur les normes d'entretien des biens ([Property Standards By-law](#)) [en anglais seulement]. Un règlement sur le contrôle des démolitions ([Demolition Control By-law](#)) [en anglais seulement] permet d'éviter qu'une démolition soit effectuée avant la mise en

place d'un plan de réaménagement et fixe des délais pour terminer le réaménagement. Un règlement sur la protection des logements locatifs ([Rental Housing Protection By-law](#)) [en anglais seulement] a été adopté en juin 2013 afin d'établir un système de permis pour la conversion de logements locatifs en copropriétés ou la démolition de logements locatifs. Il s'applique aux immeubles comportant six (6) logements construits à des fins de location existants ou plus.

Contrairement à Toronto et à Ottawa, Mississauga continue d'offrir une [remise d'impôts fonciers](#) (en anglais seulement) pour les propriétés vacantes. De plus, la [stratégie sur le logement](#) (en anglais seulement) de la Ville est axée sur les logements pour les ménages à revenus moyens.

Brampton

Comme dans les exemples ci-dessus, la Ville de Brampton ne possède pas de stratégie particulière en matière de propriété vacante ni d'exigences relatives aux permis. Toutefois, Brampton a présenté sa première stratégie sur le logement en avril 2021. La [stratégie et le plan d'action en matière de logement Housing Brampton](#) [en anglais seulement] proposent d'envisager des modifications du zonage afin de créer des collectivités complètes et d'encourager l'aménagement de logements à des fins de location à titre d'utilisation complémentaire. Les églises vacantes ont été expressément désignées comme pouvant être utilisées à cette fin. D'autres modifications de zonage seront également envisagées pour permettre l'aménagement temporaire de logements pour les personnes à faible revenu dans des propriétés vacantes dans des zones commerciales et industrielles. L'étude propose également l'élaboration d'un projet pilote visant à revitaliser et à transformer des propriétés patrimoniales vacantes ou sous-utilisées.

La Ville de Brampton a abrogé en janvier 2020 sa remise d'impôts fonciers pour immeubles inoccupés^v et la mise en place d'un impôt sur les logements vacants est envisagée par la région de Peel, qui comprend Brampton.

Hamilton

La Ville de Hamilton a adopté un règlement sur le registre des biens immobiliers vacants ([Vacant Building Registry By-law](#)) [en anglais seulement] en 2010. Ce règlement a été abrogé et remplacé par le règlement actuel en 2017. Conformément au règlement, les propriétaires doivent enregistrer leurs propriétés vacantes dans les 30 jours après qu'elles deviennent vacantes, puis chaque année où elles demeurent inoccupées. Une propriété est jugée vacante si elle est inoccupée pendant plus de 90 jours consécutifs.

Le règlement exige que quatre (4) inspections proactives soient menées par un agent chargé de faire appliquer le règlement chaque année. Les propriétaires doivent payer des frais d'administration initiaux de 291 \$, des frais d'inspection annuels de 729 \$ et la TVH.

En février 2020, Hamilton a élargi son programme sur les immeubles vacants en apportant des modifications à son règlement sur les normes d'entretien des biens ([Property Standards By-law](#)) [en anglais seulement] qui visent les immeubles en construction ou en démolition pour lesquels aucun progrès n'a été réalisé au cours de la dernière année. En vertu du règlement modifié, la Ville peut ordonner la démolition de ces immeubles (ou d'une partie de ces immeubles) ou imposer une date limite pour l'achèvement des travaux nécessaires.

Hamilton tient également à jour un [inventaire des terrains résidentiels vacants en milieu urbain](#) (en anglais seulement) pour surveiller la quantité de terrains résidentiels vacants disponibles et la vitesse à laquelle ils sont utilisés. Leurs rapports présentent un résumé des terrains vacants disponibles pour l'aménagement résidentiel dans le secteur urbain.

London

La Ville de London a adopté un règlement sur les biens immobiliers vacants ([Vacant Buildings By-law](#)) [en anglais seulement] en 2009. Ce règlement a été [mis à jour en mars 2021](#) (en anglais seulement) afin de mettre en place des sanctions administratives pécuniaires en cas d'infraction, doublant ainsi le montant des sanctions en vertu du règlement.

Le règlement s'applique lorsque :

- a. un bien immobilier est vacant pendant plus de 30 jours;
- b. un agent a des motifs raisonnables de croire que le bien immobilier présente un risque pour la sécurité ou qu'il constitue une nuisance pour le public ou pourrait devenir une nuisance pour le public.

Aucun permis n'est requis en vertu de ce règlement. Dans le cadre des mesures d'application du règlement, les propriétaires peuvent être tenus de présenter des documents, comme des renseignements sur les assurances et des plans d'étage ou de prendre des mesures correctives particulières pour rendre leur propriété sécuritaire.

Markham

Le règlement de la Ville de Markham intitulé [Keep Markham Beautiful By-law \(2012-119\)](#) [en anglais seulement] comprend des règlements précis sur l'entretien des propriétés vacantes qui font la distinction entre un immeuble abandonné et une propriété patrimoniale vacante. Le règlement sur les normes d'entretien des biens ([Property Standards By-law 2017-26](#)) [en anglais seulement] s'applique également. Il n'y a aucuns frais relatifs aux permis et aux inspections. Cependant, un propriétaire peut être tenu de déboursier un montant pour obtenir un certificat de conformité à la suite d'une inspection des normes d'entretien des biens. Les frais relatifs aux immeubles abandonnés varient en fonction de la taille, tandis que des frais fixes de 100 \$ sont exigés pour les terrains vacants.

Le bureau des services du patrimoine de Markham aide les propriétaires de résidences à se conformer au règlement sur la conservation du patrimoine ([Heritage Conservation](#)

[By-law](#)) [en anglais seulement], concernant notamment la préservation des propriétés patrimoniales vacantes.

Vaughan

La Ville de Vaughan a établi des normes pour les propriétés vacantes et les propriétés patrimoniales vacantes dans le cadre du règlement sur les normes d'entretien des biens ([Property Standards By-law 231-2011](#)) [en anglais seulement]. Des permis de démolition sont également exigés en vertu du règlement sur les bâtiments ([Building By-law 44-2015](#)) [en anglais seulement].

La direction générale de Vaughan responsable des règlements et de la conformité et des services d'octroi de licences et de permis examine actuellement la réglementation de la Ville en ce qui concerne les propriétés vacantes et les questions connexes. [L'examen des règlements concernant les clôtures, les herbes hautes, les mauvaises herbes, les normes d'entretien des biens, les emprises routières et les propriétés vacantes](#) (en anglais seulement) devrait être présenté au Conseil en 2022.

Kitchener

Le Code municipal de la Ville de Kitchener contient des règlements régissant les démolitions ([chapitre 620 – Demolition Control](#) [en anglais seulement]) et les bâtiments condamnés ([chapitre 694 – Vacant Building - Secured](#)) [en anglais seulement]. Il contient également des règlements précis relatifs à la modification des propriétés patrimoniales ([chapitre 642 – Heritage Property, Consent - Alteration](#) [en anglais seulement]), ainsi que divers règlements sur les normes d'entretien des biens.

Un examen exhaustif de la conformité aux normes de quartiers relatives à l'entretien des biens a été effectué en 2017^{vi}. Cet examen a donné lieu à des modifications visant à améliorer les normes techniques pour les propriétés vacantes et à la décision de continuer d'accroître la sensibilisation plutôt que de renforcer l'application des règlements.

Windsor

En 2008, la Ville de Windsor a mis en œuvre une stratégie d'atténuation de la dégénérescence urbaine en réponse à une économie en déclin et à une augmentation du taux d'inoccupation, y compris des taux d'inoccupation extrêmes dans certains quartiers à faible revenu^{vii}.

La [vision stratégique sur 20 ans de la Ville de Windsor](#) (en anglais seulement) a été adoptée en 2016 et est axée sur le développement économique, les investissements dans les infrastructures, les investissements communautaires et la viabilité financière. Windsor a par la suite écarté la mise en œuvre d'un registre des biens immobiliers vacants en 2017, en grande partie en raison des coûts, s'appuyant plutôt sur une application améliorée des normes d'entretien des biens existantes. Un rapport établi en 2019 sur le programme d'application améliorée des normes indiquait que le programme produisait des résultats positifs et qu'il serait prolongé jusqu'en juillet 2020^{viii}.

Autres administrations canadiennes

Vancouver

Le règlement de la Ville de Vancouver sur les normes d'entretien ([Standards of Maintenance By-law N° 5462](#)) [en anglais seulement] est le principal mécanisme de réglementation et de son application en ce qui a trait aux propriétés vacantes. La Ville n'a pas de système de permis. Toutefois, le processus d'obtention d'un permis de construire s'applique au contrôle des démolitions. Aucun permis de démolition n'est accordé sans l'approbation préalable d'un permis de construire.

En novembre 2016, la Ville de Vancouver a mis en place un impôt pour habitation vide ([règlement n° 11674](#)) [en anglais seulement]. Cet impôt de 1,25 % de la valeur imposable de la propriété est appliqué uniquement aux propriétés résidentielles vacantes, à l'exception des résidences secondaires occupées pendant au moins 180 jours.

L'objectif de cet impôt est de réduire la spéculation immobilière afin d'améliorer la disponibilité et l'abordabilité des logements. Les amendes en cas d'infraction peuvent atteindre 10 000 \$ par jour.

Depuis la mise en œuvre de cet impôt, Vancouver a connu une réduction de 25 % du nombre d'habitations vacantes enregistrées de 2017 à 2019. L'impôt a permis de générer des recettes de 61,3 millions de dollars qui ont été affectées pour soutenir des initiatives de logements abordables à Vancouver^{ix}. Cet impôt a également permis de réduire le nombre de propriétés vacantes et abandonnées de 30 %, passant de 1 131 en 2017 à 787 en 2019^x.

En novembre 2019, la Ville a exproprié deux hôtels du centre-ville, en les évaluant à 1 \$ chacun. Il a été mentionné que l'objectif de ces expropriations était de créer des logements et d'améliorer ou de remettre en état des zones dégradées ou non conformes aux normes^{xi}. Cependant, comme l'ont rapporté de nombreux médias, une action en justice a par la suite été intentée contre la Ville par les propriétaires, et les parties ont maintenant réglé le litige. Les conditions du règlement n'avaient pas encore été rendues publiques au moment de la présente étude. Il est à noter que ces expropriations ont été rendues possibles grâce à des dispositions exclusives en matière d'expropriation énoncées dans la partie XXVI de la [Vancouver Charter \(JSBC 1953 chapitre 55\), telle que modifiée](#) (en anglais seulement).

La Ville a pris possession des deux hôtels en décembre 2020. Cependant, le 15 février 2022, la Ville a déterminé que l'hôtel Balmoral ne pouvait pas être restauré et réaménagé pour y construire des logements sociaux comme prévu. La Ville a indiqué dans un communiqué que le bâtiment s'était détérioré au point où il représentait un danger pour le public et les immeubles adjacents^{xii}. La Ville a délivré un permis de démolition pour cet hôtel et a indiqué qu'elle avait l'intention d'utiliser le site pour construire des logements abordables, mais qu'aucun plan n'avait encore été établi. Les plans d'aménagement pour l'hôtel Regent sont également inconnus à l'heure actuelle.

Edmonton

En 2014, la Ville d'Edmonton a dressé un [inventaire des terrains vacants](#) (en anglais seulement). Les données sur les propriétés vacantes sont mises à la disposition du public par l'intermédiaire du portail de données ouvertes de la Ville.

La Ville n'a pas d'exigence en matière de permis pour les terrains vacants. Des règlements minimaux sont énoncés dans le règlement sur les normes de voisinage ([Community Standards By-law 14600](#)) [en anglais seulement] en ce qui concerne les bâtiments inoccupés, exigeant qu'ils soient barricadés et que les allées et les entrées soient déneigées et déglacées.

Un [programme de revitalisation des quartiers](#) (en anglais seulement) mobilise les résidents à l'échelle de leur quartier pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers établis d'Edmonton et susciter des initiatives communautaires. Un [programme de stimulation de l'aménagement](#) (en anglais seulement) est également offert pour investir dans les locaux commerciaux continuellement vacants et pour construire de nouveaux bâtiments commerciaux et polyvalents.

En 2018, la Ville a entrepris un [projet pilote sur l'utilisation de terrains vacants pour l'agriculture urbaine](#) (en anglais seulement). Ce programme fait actuellement l'objet d'une évaluation. Les résultats et les recommandations concernant ce projet n'ont pas encore été publiés.

Calgary

La Ville de Calgary ne possède pas de stratégie particulière en matière de bâtiments vacants ni d'exigences relatives aux permis. Le règlement sur les normes de voisinage ([Community Standards By-law 5M2004](#)) [en anglais seulement] réglemente les normes d'entretien des biens en général, mais ne comprend pas de dispositions propres aux bâtiments et aux terrains vacants.

Calgary offre des exonérations d'impôt sur les commerces (droits pour les zones d'amélioration commerciale) pour les propriétés commerciales vacantes pendant plus de 30 jours par l'intermédiaire du règlement 1M2019 sur l'impôt des zones d'amélioration commerciale ([2019 Business Improvement Area Tax Bylaw](#)) [en anglais seulement].

Selon un [rapport publié en 2020 par Avison Young](#) (en anglais seulement), le taux d'inoccupation des locaux à bureaux a atteint des niveaux sans précédent, 26,9 % des espaces disponibles étant vacants. Ce même rapport indique que le taux d'inoccupation devrait atteindre 30 % au cours des 12 à 24 prochains mois.

En réponse à l'augmentation du taux d'inoccupation des locaux à bureaux, la Ville s'est associée à deux organismes communautaires, Homespace Society et Inn from the Cold, pour transformer une tour de bureaux en un complexe de 82 logements abordables. Le coût prévu de cette initiative est de 28,5 millions de dollars^{xiii}. Ce programme pilote fait partie de la [stratégie pour le centre-ville](#) (en anglais seulement) de la Ville, une initiative en matière d'infrastructure d'un milliard de dollars qui comprend

jusqu'à 450 millions de dollars pour réaménager les tours de bureaux du centre-ville en logements. La Ville cherche actuellement à obtenir du financement auprès des gouvernements fédéral et provincial pour soutenir cette initiative.

Winnipeg

La Ville de Winnipeg a adopté pour la première fois un règlement sur les biens immobiliers vacants en 2002. En juillet 2010, Winnipeg a abrogé ce règlement et l'a remplacé par le règlement actuel ([Vacant Building By-law](#)) [en anglais seulement], dans le cadre d'une stratégie en neuf points sur les bâtiments vacants et abandonnés. Cela comprenait une collaboration avec la province du Manitoba pour modifier les dispositions de la [Charte de la ville de Winnipeg, L.M. 2002, c. 39, telle que modifiée](#), qui permet à la Ville de prendre le titre d'une propriété vacante sans verser d'indemnité à l'ancien propriétaire, lorsque des conditions particulières sont respectées. Parmi les administrations dont les règlements sur les bâtiments vacants ont été examinés, seule la Ville de Winnipeg possède ce pouvoir législatif.

D'autres mesures sont comprises dans la stratégie en neuf points, notamment :

- Une hausse des frais qui augmentent en fonction de la durée d'inoccupation.
- L'autorisation pour le personnel d'entreprendre des travaux de remise en état, au besoin, dont le recouvrement des coûts s'effectue au moyen du relevé d'imposition foncière.
- L'amélioration des inspections de routine des bâtiments résidentiels vacants.
- L'instauration d'un certificat d'occupation pour les bâtiments résidentiels pour s'assurer que les bâtiments résidentiels anciennement vacants conviennent à l'occupation.
- Une approche plus harmonisée et plus agressive en matière de poursuites.
- Une consultation publique continue pour encourager la participation, informer le public et définir les priorités.
- Un plan d'évaluation du rendement.

Un rapport d'évaluation du rendement publié en 2015 par la Ville indique qu'entre 2010 et 2014 le nombre de bâtiments vacants a diminué de 38 % et que la durée médiane du dossier d'un bâtiment vacant, de l'ouverture à la fermeture, était de 1,95 an. La réduction de la demande relative à l'application des règlements qui en a résulté a permis à la Ville de réaffecter un agent d'exécution des règlements à d'autres priorités^{xiv}.

En 2019, d'autres mesures ont été approuvées pour améliorer davantage l'intervention de la Ville par rapport aux propriétés vacantes et abandonnées, notamment :

- des droits de réinspection de 225 \$ pour toutes les propriétés non conformes.
- des frais applicables aux bâtiments vides équivalents à 1 % de la valeur imposable, facturés tous les ans pour les propriétés résidentielles et commerciales qui sont vacantes depuis cinq ans ou plus, et dont les revenus doivent être réinvestis dans des initiatives de logement abordable.

- des pouvoirs délégués au personnel pour ordonner la condamnation de propriétés résidentielles lorsque les préoccupations en matière de sécurité dépassent les répercussions négatives de la condamnation d'un bâtiment. Les frais relatifs à la propriété condamnée augmentent d'une manière semblable à ceux imposés aux propriétés commerciales.
- l'exigence que tous les frais soient payés à l'avance, avec la possibilité d'obtenir un remboursement en appel, remplace l'ancien processus de dispense des frais, qui posait problème sur le plan de la perception des frais.

Montréal

En janvier 2020, environ 900 bâtiments étaient vacants dans la ville de Montréal. De plus, les taux d'inoccupation des unités commerciales de la ville peuvent atteindre jusqu'à 15 % dans certains quartiers^{xv}.

La Ville de Montréal s'est vu accorder des pouvoirs supplémentaires pour remédier au problème des propriétés vacantes et dangereuses en vertu d'une loi provinciale adoptée en 2013. En plus des sanctions pécuniaires, la Ville peut inscrire un avis de détérioration de bâtiment, de même qu'un avis de régularisation, auprès du Bureau de la publicité foncière^{xvi}. Un avis de détérioration indique les lacunes de la propriété et les travaux qui doivent être réalisés. Cette information demeure dans le registre jusqu'à ce que les travaux aient été réalisés à la satisfaction de la Ville et qu'un avis de régularisation soit inscrit sur le titre pour indiquer qu'il est conforme. Cette mesure permet d'aviser les acheteurs potentiels de ces lacunes, ce qui pourrait avoir une incidence sur le prix de vente de la propriété.

En 2014, Montréal a adopté un programme de subvention visant à prévenir l'inoccupation des logements locatifs et à y remédier. Le [Règlement sur la subvention municipale à la rénovation et à la démolition-reconstruction résidentielles \(14-036, tel que modifié\)](#) prévoit des subventions pouvant atteindre 374 000 \$ pour une maison individuelle et allant de 85 000 \$ à 231 000 \$ par logement pour un immeuble résidentiel à plusieurs logements. Le Règlement prévoit des exigences précises pour les bénéficiaires, visant à prévenir la transformation de logements locatifs en copropriétés ou en coopératives d'habitation et à régler les loyers. Le Règlement accorde également une attention particulière aux organismes sans but lucratif et aux rénovations visant à offrir des places temporaires dans des refuges pour les personnes ayant besoin d'aide ou de protection.

En 2016 et 2017, la Ville a travaillé à l'amélioration de sa liste de bâtiments vacants et de l'échange de renseignements entre les organismes d'application des règlements municipaux et les services d'incendie^{xvii}. Des 19 arrondissements de la ville de Montréal, 6 ont commencé à fournir la liste de leurs bâtiments vacants, qui comprend les noms des propriétaires, aux membres du public. L'arrondissement de Ville-Marie fournira gratuitement une liste mensuelle. Les autres arrondissements imposent des frais allant de 10,20 \$ à 56 \$ pour accéder aux inscriptions d'un mois et de 110 \$ à

250 \$ pour un abonnement annuel. Dans tous les cas, la liste doit être demandée en personne au comptoir de services de l'arrondissement.

Un reportage présenté dans les médias en 2020 indique que la Ville de Montréal envisageait diverses mesures pour remédier à l'inoccupation des propriétés, comme des impôts sur les logements vacants afin d'aider à réduire les taux d'inoccupation des propriétés commerciales, des amendes plus élevées pour les propriétaires qui abandonnent leurs immeubles et la création d'un permis d'occupation temporaire pour faciliter les initiatives de transition. Cependant, aucune information à jour sur ces mesures n'a été trouvée^{xviii}.

Dans le cadre du Plan d'action en patrimoine 2017-2022, la Ville a mis en œuvre avec des partenaires communautaires le programme pilote du Laboratoire transitoire qui vise à favoriser l'urbanisme transitoire, « notion qui désigne des lieux sans occupants à la recherche d'occupants sans lieux, et ce pour une courte ou une moyenne durée »^{xix}.

Systemes de permis – Expériences dans d'autres administrations

À l'heure actuelle, la Ville de Hamilton est la seule administration en Ontario qui possède un système de permis pour les propriétés vacantes. Hamilton a mis en place un registre des biens immobiliers vacants en 2010. Le règlement n° 17-127 (Vacant Building Registry By-law), tel que modifié, exige que le propriétaire inscrive ses biens immobiliers vacants après 90 jours ou dans les 30 jours suivants la réception d'un avis de la Ville. Les droits de permis actuels comprennent des frais d'administration initiaux de 291 \$ et des frais d'inspection annuels de 729,20 \$.

En vertu des règlements de Hamilton, les propriétés vacantes font l'objet de quatre inspections par année. L'extérieur des bâtiments est inspecté pour détecter les infractions aux normes d'entretien des biens. Les propriétaires de certains types de bâtiments doivent poser une affiche de renseignements sur le bâtiment avec un numéro de téléphone pour communiquer avec le propriétaire ou le gestionnaire immobilier.

Au cours des consultations menées avec la Ville de Hamilton, les membres de son personnel ont indiqué que le système de permis était très efficace pour gérer les désagréments et les problèmes de santé et de sécurité associés aux propriétés vacantes. Les membres du personnel ont mentionné que l'exigence en matière de signalisation, introduite en 2017, a permis de régler les problèmes plus rapidement et sans intervention municipale et que cette signalisation obligatoire n'a pas entraîné de préoccupations en matière de protection des renseignements personnels ni de cas de harcèlement.

La Ville de Windsor a également envisagé la mise en place d'un système de permis pour les bâtiments vacants, semblable à celui de Hamilton, en octobre 2017. Windsor s'est finalement prononcé contre un système de permis, soulignant les coûts anticipés pour les propriétaires et les différences entre les marchés immobiliers de Hamilton et de Windsor. Le rapport a révélé que même si l'augmentation de la valeur des terrains et le

réaménagement relativement rapide des terrains vacants conviennent aux objectifs du registre de Hamilton, l'expérience de Windsor pourrait différer grandement. La récente analyse de la valeur marchande des quartiers réalisée pour Windsor a permis de cerner les secteurs où la valeur marchande est de faible à moyenne et qui, dans la plupart des cas, correspondent aux secteurs comportant un plus grand nombre de bâtiments vacants. Ce contexte rend le réaménagement plus difficile à Windsor. (Ville de Windsor, « Response to CQ66-2015 Vacant Property Registry », 2 octobre 2017, p. 2.)

Étant donné que le taux d'inoccupation à Windsor était attribuable à une économie en déclin, et non à une forte demande en matière de réaménagement, la Ville de Windsor a opté pour un modèle d'application des règlements amélioré, semblable à la Stratégie sur les bâtiments vacants 2013 de la Ville d'Ottawa. La Ville a mis en place des inspections proactives des propriétés inoccupées connues afin de répondre aux préoccupations relatives aux normes d'entretien des biens et a proposé des programmes d'amélioration communautaires et des outils incitatifs afin de réduire le taux global d'inoccupation.

La Ville de Winnipeg a mis en place pour la première fois une réglementation sur les permis pour les bâtiments vacants en 2002, comme il est indiqué dans la section sur la Ville de Winnipeg du présent document.

Il est à nouveau souligné que la Ville de Winnipeg, par l'intermédiaire de ses lois habilitantes, est autorisée à prendre le titre d'une propriété vacante sans verser une indemnité à l'ancien propriétaire, lorsque le bâtiment a atteint un certain état d'inoccupation ou de détérioration et que les processus administratifs pour remédier à la situation ont été épuisés. Parmi les administrations canadiennes dont les règlements sur les bâtiments vacants ont été examinés, seule la Ville de Winnipeg possède ce pouvoir législatif. Il n'existe aucun pouvoir de ce genre en Ontario.

Comme mentionné précédemment, un rapport sur le rendement publié en 2015 par la Ville indique que le nombre de bâtiments vacants a diminué de 38 % entre 2010 et 2014 et que la durée médiane du dossier d'un bâtiment vacant, de l'ouverture à la fermeture, était de 1,95 an. La réduction de la demande relative à l'application des règlements qui en a résulté a permis à la Ville de réaffecter un agent d'exécution des règlements à d'autres priorités. (Ville de Winnipeg, « Vacant Buildings, Taking Title to Vacant and Derelict Buildings, Neighbourhood Liveability, and Zoning By-laws – 2014 Performance Measurement Report », 4 mars 2015.)

Analyse documentaire

A Difference-in-Differences Analysis of Health, Safety, and Greening Vacant Urban Space (Analyse des doubles différences en matière de santé, de sécurité et d'écologisation dans les espaces urbains vacants)

(Charles C. Branas et coll., *Journal of Epidemiology*, novembre 2011)

Cette étude révisée par les pairs, financée par les Centres pour le contrôle et la prévention des maladies et le National Health Service, visait à examiner un programme d'écologisation des terrains vacants à Philadelphie. Elle a permis de cerner des résultats positifs mesurables concernant la réduction de la criminalité et la santé et le bien-être communautaires.

Les documents de référence cités dans cette étude comprennent l'article *The Social Environment and Health: A Discussion of the Epidemiologic Literature* (I. H. Yen et S. Leonard Syme) dans lequel on indique que « l'élaboration de programmes de prévention axés sur des lieux ou sur des dimensions structurelles peut avoir une incidence sur la vie d'un plus grand nombre de personnes et sur des périodes plus longues que les interventions individuelles » [traduction].

Battling Blight: Four Ways Cities Are Using Data to Address Vacant Properties (Lutter contre la dégénérescence urbaine : Quatre façons dont les villes utilisent des données pour remédier à l'inoccupation des propriétés)

(Eric Bosco, Harvard, août 2017)

Dans cet article, quatre approches axées sur les données visant à remédier à l'inoccupation des propriétés sont étudiées :

- **La Nouvelle-Orléans (Louisiane)** a mis en place (après l'ouragan Katrina) les réunions publiques mensuelles « BlightStat », a accru la communication avec les propriétaires de biens immobiliers vacants et a créé une fiche d'évaluation des propriétés vacantes afin de les classer par ordre de priorité grâce à un processus simplifié. Un modèle d'apprentissage automatique a également été utilisé afin de formuler des recommandations concernant les prochaines étapes à suivre en fonction de la note attribuée à la propriété.
- **La Ville de South Bend (Indiana)** a publié en février 2013 un rapport d'un groupe de travail sur les propriétés vacantes et abandonnées qui décrivait l'objectif annoncé publiquement consistant à remédier à l'inoccupation et à l'abandon de 1 000 propriétés, et ce, en 1 000 jours. La mobilisation du public a permis d'apporter des améliorations importantes au processus d'application des codes de la Ville. La Ville a atteint son objectif deux mois plus tôt que prévu : « Au 1 000^e jour, la Ville avait entrepris des mesures pour 1 122 propriétés abandonnées, remettant en état près de 40 % d'entre elles, selon le site Web de la Ville. En adoptant une approche axée sur les données pour remédier à l'inoccupation et à l'abandon des propriétés, et en utilisant une plateforme numérique pour accroître la transparence envers le public,

l'administration du maire Buttigieg donne un exemple fort utile aux villes qui cherchent à résoudre les préoccupations du public à l'égard des propriétés délabrées. » [Traduction]

- **À Détroit (Michigan)**, une application mobile et une équipe d'environ 150 bénévoles ont été utilisés pour arpenter les 380 000 parcelles de terrain, en 2013. À l'aide de l'application, les arpenteurs ont photographié l'avant de chaque propriété et ont répondu à une série de questions normalisées. « Il est indiqué sur le site Web du groupe de travail que, sur les 84 641 structures et terrains vacants de la ville, environ 40 000 ont été jugés en état de décrépitude et une intervention relative à ceux-ci ou leur retrait seront effectués en priorité. La méthode d'enquête par questionnaire détaillé et axé sur les données a également permis d'évaluer les propriétés au moyen d'indicateurs de dégénérescence et le groupe de travail a signalé qu'environ 38 000 d'entre elles correspondaient à ces indicateurs. Le groupe de travail a recommandé la réalisation d'une inspection plus approfondie de ces propriétés ainsi que diverses interventions à leur égard, y compris leur remise en état, leur retrait et leur sécurisation. » [Traduction]
- **La Ville de Cincinnati (Ohio)** a travaillé avec des experts en science des données de l'Université de Chicago en 2013 « afin d'élaborer un modèle de prévision qui permet aux inspecteurs en bâtiment d'intervenir précocement à l'égard des résidences et des propriétés les plus à risque de devenir vacantes ou d'être non conformes. » « Les résultats initiaux de 2015 montrent que l'utilisation du modèle de prévision augmente la probabilité de découvrir une infraction au code du bâtiment à 78 % pour une propriété précise », comparativement à 53 % dans le cas de l'application des règlements fondée sur les plaintes. [Traduction]

***Blight and vacant lands are a national crisis for smaller cities*^{xx} (La dégénérescence et les terrains vacants provoquent une crise nationale pour les petites villes)**

(Patrick Sisson, *Property Lines*, juin 2019)

L'article mentionne que « les propriétés vacantes créent des contraintes financières pour les villes : la diminution des recettes fiscales; l'augmentation des coûts d'entretien; l'augmentation des problèmes liés à la criminalité et à la sécurité (qui entraînent plus de dépenses); et la dégénérescence qui diminue la valeur des propriétés avoisinantes ». L'article explore également les « initiatives originales d'aménagement des lieux » pour traiter les cas d'inoccupation excessifs, qui s'entend des « quartiers où les bâtiments et terrains vacants représentent 20 % ou plus du parc immobilier ». En voici des exemples.

- **Cleveland (Ohio)** a lancé un projet pilote « pour aider à la gestion globale des eaux pluviales en établissant des règles sur la remise en état des terrains vacants ». « Ce genre de programmes peut aider les villes à renouveler leurs aquifères et leurs réserves d'eau souterraine propre. »

- **Detroit (Michigan)** a lancé Detroit Hives, un rucher urbain abritant 32 ruches sur des terrains vacants de la ville.
- **Erie (Pennsylvanie)** a lancé un nouveau programme visant à « créer un quartier des arts culinaires dans une zone remplie de propriétés vacantes. L'idée est de transformer les espaces vides du centre-ville en un ensemble d'incubateurs, d'aires de restauration et de restaurants ».
- **Philadelphie (Pennsylvanie)** a mis en œuvre un programme appelé LandCare. « [Dirigé] par la Philadelphia Horticultural Society, le programme collabore avec des groupes communautaires dans le cadre d'un concept élargi de type « mow-to-own » (tondre en vue de devenir propriétaire). Le fait de travailler avec des organisations plutôt qu'avec des particuliers permet de s'assurer que les terrains remis en état continuent d'être entretenus. À l'heure actuelle, le programme aide à s'occuper d'environ 12 000 terrains vacants de la ville. Quelques centaines de terrains sont intégrés au programme chaque année. »
- Plus de 150 villes ont formé des réserves foncières pour vendre des terrains à taux réduit.

Cependant, les programmes n'ont pas tous été couronnés de succès.

Baltimore (Maryland) « a dépensé des millions de dollars ces huit dernières années pour essayer de restituer les terrains vacants, mais n'a réussi qu'à faire passer le dénombrement officiel des bâtiments vacants de 16 800 en 2010 à 16 500 en 2018 ».

L'article cite Terry Schwarz, directeur du Cleveland Urban Design Collaborative de l'Université de l'État du Kent : « Aujourd'hui, les nouvelles politiques ayant le plus de répercussions à long terme visent moins à régler les nuisances ou les problèmes et considèrent plutôt le terrain pour ce qu'il est : un bien immobilier. Les villes veulent maintenant voir comment elles peuvent extraire de la valeur de leurs stocks croissants de propriétés vacantes ».

L'article cite également une étude de Columbus, en Ohio, qui a montré que « la présence d'un immeuble vacant dans le quartier peut réduire la valeur des propriétés avoisinantes de 20 % ».

Effect of Greening Vacant Land on Mental Health of Community-Dwelling Adults (Effet du verdissement des terrains vacants sur la santé mentale des adultes qui résident dans la communauté)

(Eugenia C. South, M.D., M. Sc., et coll., JAMA Network, juillet 2018)

L'étude a utilisé un essai randomisé en grappes pour « évaluer si les interventions visant à verdir les terrains urbains vacants peuvent améliorer la santé mentale autodéclarée ». Elle conclut que « parmi les adultes qui résident dans la communauté, les sentiments autodéclarés de dépression et de dévalorisation ont diminué de manière significative. De plus, la santé mentale autodéclarée s'est améliorée de manière non significative chez les personnes vivant à proximité de terrains vacants qui ont été verdés. Le traitement des environnements physiques délabrés, en particulier dans les milieux urbains aux ressources limitées, peut constituer un traitement important des problèmes de santé mentale, outre d'autres traitements au niveau des patients ».

Greening vacant lots to reduce violent crime: a randomised controlled trial (Verdir les terrains vacants pour réduire les crimes violents : un essai contrôlé randomisé)

(Eugenia C Garvin, Carolyn C Cannuscio et Charles C Branas, Centre américain pour les informations biotechnologiques, juin 2013)

L'étude a utilisé un essai randomisé en grappes pour « tester l'incidence [du verdissement des terrains vacants] sur les crimes signalés par la police et sur la perception des résidents concernant la sécurité et les troubles ». Elle conclut que « le verdissement est associé à la réduction de certains crimes impliquant des armes à feu et à un plus grand sentiment de sécurité chez les résidents ». Cependant, les auteurs de l'étude émettent une mise en garde : « un essai contrôlé randomisé de plus grande envergure est nécessaire afin d'approfondir l'étude du lien entre le verdissement des terrains vacants et la réduction de la violence ».

Autres références

- « [Creating and Managing Vacant Property Inventories](#) », Local Housing Solutions (consulté le 21 mai 2021).
- « [Do You Have a Vacant and Derelict Building Bylaw?](#) », MTL Aikins LLP (consulté le 20 février 2020).
- Wachsmuth, David. « [From Abandonment to Affordable Housing: Policy Options for Addressing Toronto's Abandonment Problem](#) », Université de Toronto, novembre 2008.
- Jowett, Rob. « [Improving Property Standards](#) », NRU Publishing, février 2020.
- O'Shea, James. [Problem of Vacant Houses Resist Easy Solutions](#) », New York Times, 4 avril 2010 (consulté le 20 mai 2021).
- « [Repurposing Vacant Buildings : Sustainable Solutions for Civic Urban Spaces](#) », HMC Architects, 22 août 2018 (consulté le 20 mai 2021).
- « [Strategies for Vacant and Abandoned Property Reuse](#) », U.S. Department of Housing and Urban Development, 5 mai 2014.
- Gardiner, Mary M. et coll. « [The value of urban vacant land to support arthropod biodiversity and ecosystem services](#) », Environmental Entomology, décembre 2013.
- O'Callaghan, Cian et Lawton, Philip. « [Temporary solutions? Vacant space policy and strategies for re-use in Dublin](#) », Irish Geography, janvier 2016.
- « [Vacant Property Strategy](#) », Local Initiatives Support Corporation, décembre 2018.

Notes de fin de document

-
- ⁱ Ville d'Ottawa, révision de la réglementation municipale sur les démolitions, [ACS2012-PAI-PGM-0210](#), p. 203 (en anglais seulement)
- ⁱⁱ <http://app.toronto.ca/tmmis/viewAgendaItemHistory.do?item=2015.LS5.7> (en anglais seulement)
- ⁱⁱⁱ <http://app.toronto.ca/tmmis/viewAgendaItemHistory.do?item=2015.ED8.5> (en anglais seulement)
- ^{iv} <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/toronto-empty-storefronts-1.3937761> (en anglais seulement)
- ^v <https://www.brampton.ca/en/residents/taxes-assessment/taxation/pages/tax-adjustments-rebates.aspx> (en anglais seulement)
- ^{vi} <https://lf.kitchener.ca/WebLinkExt/DocView.aspx?id=1527719&searchid=44cb114f-baf6-4479-985b-7ca2c0b7e9a7&dbid=0> (en anglais seulement)
- ^{vii} <https://proudplaces.com/vacant-building-case-study-windsor-and-a-vacant-building-registry> (en anglais seulement)
- ^{viii} <https://www.citywindsor.ca/cityhall/City-Council-Meetings/Council%20Minutes/Documents/2019/July%208,%202019%20Minutes.pdf> (en anglais seulement)
- ^{ix} <https://vancouver.ca/news-calendar/empty-homes-tax-enters-fourth-year-with-25-percent-fewer-vacant-properties-since-launch.aspx> (en anglais seulement)
- ^x <https://globalnews.ca/news/6523554/empty-homes-tax-results-2019/> (en anglais seulement)
- ^{xi} Approbation de l'expropriation et du paiement anticipé pour le 159 rue East Hastings et le 160 rue East Hastings, ville de Vancouver, 22 octobre 2019
- ^{xii} <https://vancouver.ca/news-calendar/the-balmoral-hotel-to-be-demolished-due-to-life-and-fire-safety-concerns.aspx>
- ^{xiii} <https://globalnews.ca/news/7962362/calgary-vacant-office-tower-affordable-housing/> (en anglais seulement)
- ^{xiv} [http://clkapps.winnipeg.ca/DMIS/permalink.asp?id=M20150304\(RM\)EPC-6](http://clkapps.winnipeg.ca/DMIS/permalink.asp?id=M20150304(RM)EPC-6) (en anglais seulement)
- ^{xv} <https://novae.ca/laboratoire-transformer-espaces-vides-lieux-a-impacts-positifs/>
- ^{xvi} http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,124103573&_dad=portal&_schema=PORTAL
- ^{xvii} <https://www.youtube.com/watch?v=o-VIXNTi0e0> (en anglais seulement)
- ^{xviii} <https://montrealgazette.com/news/local-news/vacant-buildings-are-a-scourge-that-must-be-attacked-montreal-hearings-told> (en anglais seulement)
- ^{xix} <https://novae.ca/laboratoire-transformer-espaces-vides-lieux-a-impacts-positifs/>
- ^{xx} <https://archive.curbed.com/2019/6/25/18716105/blight-vacant-land-abandoned-property-lot-land-bank> (en anglais seulement)