



**MEMO / NOTE DE SERVICE**

**Information previously distributed / Information distribuée auparavant**

**TO: Chair and Members of the Planning and Housing Committee**

**DESTINATAIRE : Président et membres du Comité de la planification et du logement**

**FROM: Geraldine Wildman, A/Director  
Housing Solutions and Investment  
Services**

**Contact :  
David Wise, Program Manager,  
Housing Acceleration  
Strategic Housing, Housing Solutions  
and Investment Services**

**david.wise@ottawa.ca**

**EXPÉDITEUR : Geraldine Wildman,  
directrice par intérim,  
Solutions de logement et  
Investissements**

**David Wise, gestionnaire de  
programme, Accélération de la  
construction de logements, Projets  
stratégiques de logement, Services  
des solutions de logement et des  
investissements :**

**david.wise@ottawa.ca**

**DATE: April 9, 2025**

**9 avril 2025**

**FILE NUMBER: ACS2025-SI-ED-0008**

**SUBJECT: Housing Acceleration Fund 2024-2025 CMHC Annual Progress Report**

**OBJET : Rapport d'étape annuel 2024-2025 à la SCHL – Fonds pour accélérer la  
construction de logements**

## **OBJET**

Le présent rapport d'information a pour objet de fournir au Conseil le rapport d'étape annuel exigé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en ce qui concerne les dix initiatives et engagements en matière d'offre de logements prévus dans l'accord de contribution entre la Ville d'Ottawa et la SCHL, et décrits dans le rapport [ACS2024-PRE-EDP-0035](#), approuvé par le Conseil le 3 avril 2024. Il s'agit du premier rapport d'étape annuel et il couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 (année 1).

## **RÉSUMÉ**

Conformément aux conditions de l'accord de contribution du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) avec la SCHL, la Ville est tenue de fournir un rapport d'étape sur l'utilisation des fonds, l'état d'avancement des initiatives et la délivrance des permis pour chaque année de l'accord de financement, la délivrance des tranches annuelles de paiement étant subordonnée à l'examen et à l'approbation par la SCHL des soumissions municipales. À ce jour, 90 % du financement du FACL a été engagé dans la réserve de logements abordables, et 3 % des fonds ont été alloués pour soutenir des initiatives supplémentaires.

La Ville d'Ottawa a soumis toutes les informations requises à la SCHL le 20 janvier 2025. Toutes les informations fournies à la SCHL ont été examinées et approuvées, et la deuxième tranche de financement destinée à soutenir les activités en cours de la Ville a été entièrement débloquée. Il est à noter que la délivrance de permis par la Ville pour 2024 a atteint 88 % de l'objectif annuel, principalement en raison d'un ralentissement de l'activité dans le secteur des appartements dans la deuxième moitié de 2024, mais la Ville est en bonne voie pour ce qui est des permis délivrés à proximité des transports en commun et de la délivrance de permis de construire des logements abordables.

Le personnel continue de travailler à la mise en œuvre des dix initiatives du FACL et à la recherche de nouvelles possibilités pour continuer à améliorer et à accélérer la délivrance des permis et la livraison des logements. Cela inclut la poursuite des travaux avec notre communauté de promoteurs de logements à but non lucratif pour mettre en chantier de nouveaux projets de logements abordables grâce à la Stratégie de réserve de logements abordables, des ajustements à l'incitation fiscale du PAC pour les logements abordables afin d'améliorer encore ce programme, la poursuite des travaux pour transformer la stratégie d'acquisition et de cession des terrains municipaux

d'Ottawa parallèlement à une révision de la portée et du mandat de Bâtir Ottawa, et le soutien aux travaux en cours pour procéder à la refonte du Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa et examiner d'autres améliorations du processus d'examen des projets d'aménagement.

De plus, le personnel a présenté à la SCHL une demande pour deux nouvelles initiatives visant à améliorer l'adoption et la livraison de logements supplémentaires, et à tirer parti des modèles d'aménagement d'immeubles à logements multiples préapprouvés, y compris les modèles du catalogue de conception de la SCHL. En date de la présente, aucune décision n'a été prise.

## **CONTEXTE**

Le 2 avril 2024, le Conseil a approuvé le rapport « Fonds pour accélérer la construction de logements - Utilisation des fonds et feuille de route pour la Ville d'Ottawa » [ACS2024-PRE-EDP-0035](#), qui rendait compte de l'accord de contribution avec la SCHL daté du 21 décembre 2023. Le rapport décrivait les modalités de l'accord, ainsi que le plan d'action et les objectifs de croissance de la Ville pour son admissibilité à accéder à un financement pouvant aller jusqu'à 176,3 millions de dollars provenant du programme FACL de la SCHL.

Conformément au rapport « Utilisation des fonds », le personnel a recommandé qu'une copie des rapports d'étape soumis, y compris les commentaires ou réactions de la SCHL, soit fournie au Conseil par le biais d'une note d'information distribuée auparavant.

Conformément à l'article 6 de l'accord, la Ville d'Ottawa était tenue de soumettre les documents suivants au plus tard le 20 janvier 2025 :

- une attestation signée concernant l'utilisation des fonds pour l'année précédente;
- un rapport d'étape rempli à l'aide d'un formulaire prescrit fourni par la SCHL;
- une compilation des données relatives aux permis admissibles répartis dans les catégories prescrites;
- une présentation financière sur l'utilisation des fonds pour l'année précédente.

Pour cette année de rapport, la SCHL a également offert aux municipalités la possibilité de soumettre des initiatives supplémentaires pour l'admissibilité au financement si des fonds fédéraux supplémentaires devenaient disponibles. Le personnel a soumis pour examen deux nouveaux projets pour accélérer la construction de logements dans le cadre du formulaire de rapport d'étape prescrit par la SCHL.

Les éléments ci-dessus ont été soumis dans leur intégralité à la SCHL à la date requise et acceptés comme une soumission complète par la SCHL. Le personnel a reçu la confirmation le 24 février 2025 que la soumission avait été acceptée et que la Ville d'Ottawa recevrait le paiement intégral de la deuxième tranche, soit plus de 44 millions de dollars. Au moment de la rédaction de la présente note, l'évaluation de toutes les nouvelles initiatives soumises à la SCHL est en cours, et une décision devrait être prise au début du deuxième trimestre. Les documents soumis sont fournis sous la rubrique Document 2.

## **DISCUSSION**

Le FACL est un programme fédéral destiné à encourager la livraison rapide de nouveaux logements afin de faire progresser l'offre de logements dans les municipalités canadiennes. La Ville d'Ottawa a reçu un engagement de financement de 176 millions de dollars qui sera remis en quatre tranches de 2024 à 2027, les trois premières tranches devant être évaluées et examinées avant leur versement sur la base de la réalisation par la Ville d'Ottawa des étapes associées au plan d'action de l'initiative qui fait partie de l'accord, et la dernière tranche sur la base de la réalisation des étapes et de l'atteinte des objectifs en matière de permis.

Le plan d'action approuvé par le Conseil comprend dix initiatives (Document 1) visant à stimuler la délivrance de permis de construire supplémentaires à court terme et à supprimer les obstacles municipaux pour des changements systémiques à long terme afin d'augmenter l'offre de logements. Le plan d'action vise également à allouer la majorité des fonds du FACL à des fournisseurs de logements à but non lucratif pour construire des logements abordables.

L'accord de contribution prévoit que la Ville délivrera d'ici la fin de 2026 plus de 37 500 permis de construire pour de nouveaux logements, dont 5,5 % (environ 2 100) seront des logements abordables. Il convient de noter que ces chiffres incluent les permis qui auraient normalement été délivrés et ceux qui ont été accélérés par le FACL.

### **Progrès réalisé dans la délivrance des permis**

Au cours de la première année du programme, la Ville a délivré 10 610 permis de construire pour des logements admissibles. Sur ce total, 78 % des permis délivrés étaient situés à proximité des transports en commun rapides et 6,2 % étaient considérés comme abordables, avec des loyers égaux ou inférieurs au loyer moyen du marché. Au total, la délivrance de permis pour la première année pour tous les types de logements a atteint 88 % de l'objectif annuel de permis requis pour atteindre l'objectif

sur trois ans. La baisse des permis découle d'un ralentissement de la délivrance de permis pour la construction d'appartements à la fin de 2024. La Ville d'Ottawa devra poursuivre ses efforts pour encourager une augmentation des demandes et de la délivrance de permis en 2025 et 2026, afin de rester sur la bonne voie pour atteindre l'objectif global en matière de permis. La création de logements abordables est en bonne voie pour atteindre les objectifs. La délivrance de permis pour la première année est indiquée dans le tableau 2 ci-dessous.

**Tableau 2 : Objectifs de permis spécifiques au contexte de la SCHL**

<b>Catégories de logements de la SCHL pour les rapports</b>	<b>Total des permis à délivrer (du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2026)</b>	<b>Permis délivrés en 2024 (du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024)</b>
Maisons unifamiliales individuelles	6 678 unités	984 unités (15 % de l'objectif)
Immeubles à logements multiples à proximité des transports en commun	23 590 unités	8 240 unités (35 % de l'objectif)
Logements intermédiaires manquants	4 680 unités	1 233 unités (26 % de l'objectif)
Immeubles à logements multiples (en dehors des zones de transport en commun)	2 638 unités	153 unités (6 % de l'objectif)
<b>Total</b>	<b>37 586 unités</b>	<b>10 610 unités (28 % de l'objectif)</b>
<b>% de logements abordables</b>	<b>2 067 (5,5% au total)</b>	<b>662 (6,24 % des permis annuels délivrés, 32 % de l'objectif)</b>

La méthodologie de production de rapports du Fonds pour accélérer la construction de logements est déterminée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La méthodologie de celle-ci pour les logements intermédiaires manquants combine les habitations isolées à d'autres unités d'habitation supplémentaires (logements secondaires et annexes résidentielles) et les désigne comme « logements intermédiaires manquants » aux fins de production de rapports dans le tableau ci-dessus. La méthodologie de la Ville pour les permis de construire et les mises en chantier est différente, car les habitations isolées sont comptées séparément des logements secondaires et des annexes résidentielles, afin de faire un suivi distinct pour chacun de ces types de logements. Par conséquent, le calcul des habitations isolées nettes construites ou des permis délivrés peut différer entre les rapports de la SCHL et ceux de la Ville.

## Progrès de l'initiative en matière de logements

Le FACL vise à encourager et à soutenir une augmentation du nombre de permis délivrés du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2026, avec des objectifs de permis associés. Ainsi, les initiatives du FACL de la Ville d'Ottawa ont été sélectionnées sur la base de projets et de programmes « prêts à démarrer » et qui pourraient, avec des incitations et du financement supplémentaires du FACL, être achevés plus rapidement et aboutir à une délivrance plus rapide des permis que cela n'aurait été le cas autrement. La Ville a franchi 22 des 27 étapes pour 10 initiatives distinctes. Le progrès des initiatives est présenté dans le tableau 3.

**Tableau 3 : Progrès des étapes clés des initiatives d'Ottawa pour 2024-2025**

Initiative	Quoi	État d'avancement	Commentaires
1A	Zonage du secteur de transport en commun	Terminé	Étape clé 1 : Terminée Étape clé 2 : Terminée Étape clé 3 : Terminée, calendrier modifié avec l'accord de la SCHL
1B	Zonage inclusionnaire	Sur la bonne voie	Étape clé 4 : En cours : Calendrier modifié avec l'accord de la SCHL Étape clé 5 : Pas commencée
2	Zonage pour une densification des logements multiples	Terminé	Étape clé 1 : Terminée Étape clé 2 : Terminée, les autorisations pour logements intermédiaires manquants ont été étendues à 60 % des terrains résidentiels de la Ville
3	PAC pour le logement abordable	Terminé	Étape clé 1 : Terminée Étape clé 2 : Terminée, 233 logements ont été rendus abordables par entente à ce jour
4	Conversion de bureaux en unités résidentielles	Terminé	Étape clé 1 : Terminée Étape clé 2 : Terminée Étape clé 3 : Terminée
5	Stratégie foncière municipale	Terminé	Étape clé 1 : Terminée par délégation de pouvoir Étape clé 2 : Terminée, premières modifications au zonage effectuées et mise en œuvre en cours
6	Réserve de logements abordables	Terminé	Étape clé 1 : Terminée au moyen du rapport du 3 avril « Utilisation des fonds » présenté au Conseil Étape clé 2 : Terminé, premiers permis délivrés et mise en œuvre en cours,

			866 unités en cours de construction en 2024-2025 jusqu'à présent
<b>7A</b>	Simplification de l'approbation des demandes d'aménagement	<b>Terminé</b>	Étape clé 1 : Terminée Étape clé 2 : Terminée
<b>7B</b>	Délégation des demandes de modifications de zonage mineures	<b>Terminé</b>	Étape clé 3 : Terminée, approbation du Conseil en novembre 2024
<b>8A</b>	Nouveau Règlement de zonage	<b>Sur la bonne voie</b>	Étape clé 1 : Terminée Étape clé 2 : Terminée, 1 <sup>re</sup> ébauche présentée Étape clé 3 : En cours Étape clé 4 : Pas commencée
<b>8B</b>	4 unités par lot	<b>Sur la bonne voie</b>	Fait partie des étapes clés 1 à 4 ci-dessus
<b>8C</b>	Jumeau numérique	<b>Sur la bonne voie</b>	En parallèle des étapes clés 1 à 4 ci-dessus
<b>9</b>	Outil de gestion des eaux pluviales sur les lieux	<b>Sur la bonne voie</b>	Étape clé 1 : Terminée Étape clé 2 : Terminée avec l'adoption du Plan directeur des infrastructures Étape clé 3 : En cours
<b>10</b>	Évaluation des besoins en logement	<b>Terminé</b>	Étape clé 1 : Terminée

### Ajustements des étapes clés

Le personnel a ajusté le calendrier de mise en œuvre de certaines initiatives en réponse à des pressions externes indépendantes de la volonté de la Ville, notamment de nouvelles modifications provinciales aux changements précédemment approuvés du Plan officiel, l'adoption d'une nouvelle législation provinciale et l'incertitude persistante au niveau provincial concernant les modifications apportées aux règlements de zonage inclusionnaire. Ces ajustements ont été effectués en collaboration avec le comité de programme de la SCHL et ont été acceptés dans leur intégralité.

### Progrès relatif à l'utilisation des fonds

La livraison de logements abordables représente 90 % de l'investissement du FACL. Ces fonds sont versés à des fournisseurs de logements à but non lucratif dans le cadre de l'initiative 6 : la Stratégie de réserve de logements abordables. Cette stratégie

reconnaît qu'il existe des milliers de logements abordables admissibles au FACL planifiés par des fournisseurs de logements à but non lucratif sur des terrains prêts à être aménagés pour le logement, mais qui attendent dans la « réserve » jusqu'à ce que les fonds d'immobilisation nécessaires pour soutenir ces aménagements soient obtenus. Le FACL avance et fournit les fonds nécessaires au préaménagement et aux immobilisations pour soutenir ces projets. Du financement total du FACL, 158,7 millions de dollars ont été réservés pour cette initiative.

Les 10 % supplémentaires du financement du FACL sont réservés aux 9 autres initiatives. Le financement du FACL aide également la Ville d'Ottawa à favoriser l'aménagement de ses bâtiments et terrains excédentaires disponibles prêts à être utilisés pour le logement. Ces travaux comprennent la réhabilitation par la Ville de sites contaminés, l'évaluation des capacités en matière d'égouts, d'eau et d'eaux pluviales, l'ouverture aux conversions de bureaux en logements et l'harmonisation du Règlement de zonage et des politiques et réglementations en matière d'aménagement du territoire pour que les terrains soient prêts à être aménagés.

Le FACL aide également la Ville à effectuer les recherches et les analyses nécessaires pour mettre en œuvre des changements systémiques profonds afin de préparer Ottawa à la réussite. Cela comprend le soutien à la refonte des règles de zonage et le soutien aux changements de politiques visant à augmenter la hauteur et la densité des immeubles à proximité des transports en commun. Cette aide comprend également l'application d'une plus grande cohérence des normes d'infrastructure et l'investissement dans des solutions du XXI<sup>e</sup> siècle pour aider la Ville à planifier les besoins futurs en matière de logement, notamment en soutenant les progrès technologiques continus pour le Jumeau numérique. À ce jour, 5,2 millions de dollars ont été engagés pour soutenir ces initiatives.

Au total, 93 % du financement du FACL ont été engagés dans les différentes initiatives, ce qui laisse 7 % de cette somme disponible pour des mesures incitatives supplémentaires visant à augmenter la délivrance de permis. Au moment du rapport sur le financement du 3 avril 2024, la Ville n'était pas en mesure de financer certaines études de planification par le biais des redevances d'aménagement (un résultat du projet de loi 23), compromettant ainsi le financement de l'initiative 8 : nouveau Règlement de zonage et Jumeau numérique. Le FACL a été proposé pour combler le manque et assurer la continuité du programme. Cependant, depuis lors, le projet de loi 185 a été adopté, qui rétablit les redevances d'aménagement comme source de financement pour les études de planification. Par conséquent, 7 % du FACL restent disponibles et peuvent être utilisés pour étendre l'impact des initiatives en cours ou pour



soutenir une initiative supplémentaire. Le personnel procède à une analyse de la meilleure valeur et des opportunités afin de prendre des décisions sur la meilleure façon d'utiliser ces fonds pour soutenir les objectifs en matière de logement.

De plus, les sommes du FACL engagées, mais non encore décaissées pour soutenir les initiatives susmentionnées (en particulier l'initiative 6 : Stratégie de réserve de logements abordables) génèrent des intérêts, qui seront à leur tour conservés dans le cadre du programme du FACL afin de fournir des fonds supplémentaires et des fonds de prévoyance pour les projets d'aménagement associés à la livraison de logements abordables. Les sommes du FACL sont décaissées une fois qu'un accord de financement a été conclu avec la Ville et que les étapes clés suivantes, y compris la délivrance des permis dans le délai prévu par l'accord du FACL, ont été franchies.

### **Prochaines étapes**

Dans le cadre de la soumission du 20 janvier à la SCHL, le personnel a soumis deux initiatives potentielles supplémentaires à la SCHL pour qu'elle les examine en tant qu'opportunités supplémentaires d'étendre et d'améliorer la délivrance des permis. Les deux initiatives proposées sont les suivantes :

- programme pour accélérer la construction de logements supplémentaires;
- programme d'approbation rapide de logements intermédiaires manquants de hauteur moyenne.

En date des présentes, le personnel n'a pas reçu de réponse de la SCHL quant à l'acceptation de ces initiatives supplémentaires pour un financement additionnel, mais le personnel a commencé les travaux préliminaires pour permettre à la Ville d'agir rapidement si le financement est approuvé.

Le programme pour accélérer la construction de logements supplémentaires est proposé pour tirer parti et étendre les modifications apportées au Règlement de zonage par l'initiative 2 (Zonage pour la densification des logements multiples). Cette nouvelle initiative viserait à augmenter l'adoption et l'offre de ces unités à « faible densité » de 20 % par rapport au taux actuel en proposant des modifications supplémentaires aux réglementations et aux processus afin de réduire les obstacles à l'adoption de logements supplémentaires et d'annexes résidentielles, d'améliorer le processus et les informations mises à la disposition des résidents lors de la planification de leurs projets, et d'encourager et d'inciter les propriétaires et les promoteurs à profiter de l'opportunité d'ajouter des logements supplémentaires dans leur maison et dans leur cour arrière tout en rendant le processus plus facile et plus efficace.

Le programme d'approbation rapide de logements intermédiaires manquants se concentrerait sur les immeubles d'appartements de faible hauteur (3 étages ou moins) et permettrait aux promoteurs de recevoir une préapprobation pour des plans standardisés d'immeubles d'appartements de faible hauteur construits à cet effet et comprenant quatre logements principaux ou plus (hors logements supplémentaires), ce qui réduirait la complexité et la durée des examens du Code du bâtiment. Avec le nouveau Règlement de zonage à venir (initiative 8) prêt à élargir considérablement les possibilités d'aménagement de logements multiples dans les quartiers d'Ottawa, il est possible de rendre conforme une série de modèles préapprouvés pour les immeubles d'appartements de faible hauteur avec les autorisations du règlement pour qu'ils soient disponibles pour l'aménagement en 2026 de manière à accélérer rapidement la délivrance des permis et la livraison des logements.

De plus, le personnel procède à une analyse des meilleures pratiques municipales en matière d'initiatives de logement de premier ordre à travers le Canada afin de rechercher d'autres idées, possibilités, incitations financières et améliorations de programmes pour s'appuyer sur les actions en cours et améliorer la capacité de la Ville à atteindre et à dépasser ses engagements en matière de logement. Cette recherche est en cours afin d'identifier de nouvelles opportunités d'utiliser le financement du FACL limité dans le temps de manière à maximiser la valeur du logement et à soutenir le changement systémique, opportunités qui seraient soumises aux critères d'admissibilité au financement de la SCHL conformément à l'accord de contribution et aux critères du programme.

Le personnel continue d'explorer d'autres possibilités pour maximiser la délivrance de permis, encourager l'abordabilité et améliorer le rendement des processus à long terme afin d'atteindre nos objectifs en matière de logement tels qu'ils sont définis dans l'accord du FACL, la Garantie municipale du logement, le Plan officiel et le Plan décennal pour le logement et la lutte contre l'itinérance.

## **CONCLUSION**

Dans l'ensemble, la Ville a réalisé des progrès importants sur les étapes clés incluses dans les 10 initiatives, et constate une augmentation considérable de la création de logements abordables découlant de la Stratégie de réserve de logements abordables. Bien que la délivrance de permis pour 2024 ait été plus faible que prévu en raison de la volatilité continue du marché du logement, les améliorations à venir, y compris la refonte de Règlement de zonage proposé au Conseil plus tard cette année, introduiront

de nouvelles opportunités notables pour les logements de faible hauteur et les logements intermédiaires manquants.

Il est prioritaire d'explorer d'autres mesures et possibilités afin de trouver des moyens par lesquels la Ville peut améliorer la livraison à court terme de logements conformément aux engagements de la SCHL en matière de logement et aux objectifs plus larges de la Ville en matière de logement tels qu'identifiés dans la Garantie municipale du logement et le Plan stratégique du Conseil, et de s'assurer que la Ville investit dans un changement systémique à long terme afin d'assurer la livraison continue de logements après 2026.

## **DOCUMENTS À L'APPUI**

## Document 1 : Initiatives du FACL

N°	Initiative en matière de logement	Détails du projet
1	<b>Rezonage du secteur de transport en commun :</b> Accroître les possibilités de logements à haute densité autour des stations de TLR et des rues principales	Prézoner pour les immeubles de moyenne et de grande hauteur, les logements intermédiaires manquants et les possibilités de logements supplémentaires autour des stations de transport en commun Lincoln Fields et Pinecrest-Queensview Mettre en œuvre un zonage inclusionnaire pour les immeubles de moyenne et de grande hauteur autour des stations de transport en commun
2	<b>Autorisations de trois logements par lot :</b> Rendre plus efficace l'offre de logements intermédiaires manquants et élargir les options de logement dans les quartiers	Adopter les exigences législatives provinciales pour permettre des autorisations de trois logements par lot Supprimer les obstacles et les restrictions pour les logements accessoires, y compris les surfaces au sol, les exigences d'entrée et les exigences de séparation
3	<b>Plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable</b>	Introduire un plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable à l'échelle de la Ville qui prévoit des compensations financières pour les aménagements résidentiels comprenant des logements abordables
4	<b>Conversion de bureaux en unités résidentielles :</b> Soutenir la conversion d'immeubles de bureaux vacants en logements	Mettre en œuvre un processus simplifié pour la conversion d'espaces de bureaux vacants en logements, et simplifier les processus et les exigences d'aménagement pour réduire les délais d'examen
5	<b>Stratégie foncière municipale :</b> Accélérer la cession et la préparation des terrains appartenant à la Ville pour le logement	Réorienter le portefeuille immobilier d'aménagement foncier d'Ottawa afin de maximiser les possibilités de logements abordables, y compris la préapprobation et la cession de terrains appartenant à la Ville qui se prêtent à un aménagement résidentiel
6	<b>Réserve de logements abordables :</b> Financer la construction de nouveaux logements abordables dans l'ensemble d'Ottawa	Fournir un financement d'immobilisations pour les projets de logements locatifs abordables et à but non lucratif prêts à démarrer afin de faire avancer ces projets jusqu'à l'obtention du permis et la construction, et de simplifier les processus de réception, d'évaluation, de priorisation et de financement

7	<b>Simplification de l'approbation des demandes d'aménagement</b>	<p>Mettre en œuvre des changements systémiques au processus d'approbation des demandes d'aménagement afin d'accélérer l'approbation des modifications au Règlement de zonage et des demandes de réglementation des plans d'implantation</p> <p>Élargir et déléguer les demandes de zonage mineures afin de permettre un traitement plus rapide et plus cohérent des demandes pour des logements intermédiaires manquants avant l'initiative de rezonage à grande échelle.</p>
8	<b>Nouveau Règlement de zonage et Jumeau numérique :</b> Procéder à la refonte et à la publication du nouveau Règlement de zonage global et de l'outil de Jumeau numérique	<p>Permettre la construction de logements intermédiaires manquants de faible hauteur dans les quartiers où il n'y en a pas, avec au moins quatre unités par lot dans l'ensemble de la ville, et élargir les autorisations pour les possibilités de logements à usage mixte, de moyenne et grande hauteur dans toute la ville</p> <p>Éliminer, simplifier et rationaliser les règles de zonage pour réduire la complexité et accroître la certitude dans la livraison des logements</p> <p>Soutenir le passage à un outil de visualisation et de modélisation basé sur la géomatique pour faciliter l'analyse factuelle, l'élaboration de la réglementation et la communication</p>
9	<b>Outil de gestion des eaux pluviales :</b> Élaborer un outil de gestion des eaux pluviales sur les lieux pour soutenir la densification	Élaborer des lignes directrices au sujet d'un nouvel outil d'approbation des aménagements afin de rendre plus efficace la gestion des eaux pluviales et de clarifier la situation pour les promoteurs
10	<b>Évaluation des besoins en logement</b>	Il s'agit d'une exigence du financement du FACL, qui consiste à fournir une évaluation révisée et actualisée des besoins en matière de logement d'ici mars 2025.

## Document 2 : Rapport d'étape de la Ville d'Ottawa soumis à la SCHL

### 1. Transit Oriented Zoning Amendments and Inclusionary Zoning

**Status:** Completed

**Completion:** 40%

**Start Date:** May 18, 2023

**End Date:** December 31, 2025

#### a) Engage Consultants to Study and Prepare Zoning Amendments

- **Start Date:** May 18, 2023
- **End Date:** October 25, 2023
- **Actual Start Date:** May 18, 2023
- **Actual Completion Date:** October 25, 2023
- **Comments:** "This involved engaging a consultant to study and prepare zoning amendments. The City of Ottawa engaged WSP to review and analyze our transit areas in consistency with the Official Plan and Secondary Plan framework."

#### b) Rezoning Transit Areas Report to Council

- **Start Date:** May 18, 2023
- **End Date:** October 25, 2023
- **Actual Start Date:** May 18, 2023
- **Actual Completion Date:** October 25, 2023
- **Comments:** "Based on the analysis completed in Milestone 1, staff brought forward an information report to Council in October 2023. The report concluded that Ottawa's prior actions in upzoning around transit, coupled with the enhanced policy directions in the newly approved Official Plan, provided meaningful policy support and zoning permission to enable high-density development. It further concluded that more systemic change was needed to fully unlock height and density potential, such as developing or amending area-specific policy plans to align them with the Official Plan, and clarifying how angular planes and height transitions were to occur."

#### c) Implementing Zoning in New Secondary Plan Areas

- **Start Date:** December 1, 2023
- **End Date:** February 28, 2025
- **Actual Start Date:** December 1, 2023
- **Actual Completion Date:** TBD
- **Comments:** "The Lincoln Fields Secondary Plan and associated zoning changes were approved by Council on November 13, 2024 and provide expanded high and density permissions including as-of-right permissions for mid- and high-rise buildings. The Pinecrest-Queensview Secondary Plan and associated zoning changes will proceed to Planning and Housing Committee on December 4, 2024 and it also includes as-of-right zoning and zoning permissions for mid- and high-rise densities within this major transit hub. However, Council will not be able to consider this matter and adopt by-laws until January 2025."

#### d) Prepare Requisite "Assessment Report" for Inclusionary Zoning

- **Start Date:** June 15, 2024
- **End Date:** June 30, 2025

- **Actual Start Date:** June 15, 2024
- **Actual Completion Date:** TBD
- **Comments:** "We anticipate this work can be developed, peer reviewed and brought forward for discussion by June, 2025."

**e) Inclusionary Zoning Adoption and Implementation**

- **Start Date:** July 1, 2024
- **End Date:** December 31, 2025
- **Actual Start Date:** TBD
- **Actual Completion Date:** TBD
- **Comments:** "Staff anticipate the completion of this project by the December 31st, 2025. This will include bringing forward an implementation package including Official Plan Amendments and zoning by-law changes to Council."

**2. Increasing Zoning Permissions to Allow for Multi-Unit Intensification**

**Status:** Completed

**Completion:** 100%

**Start Date:** March 17, 2023

**End Date:** November 22, 2023

**a) Rezoning Report to Council**

- **Start Date:** August 24, 2023
- **End Date:** October 11, 2023
- **Actual Start Date:** March 17, 2023
- **Actual Completion Date:** October 11, 2023
- **Comments:**  
"The linked report was approved on October 11, 2023, to allow for multi-unit intensification."  
Link: <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=147345>

**b) Public Engagement and Consultation**

- **Start Date:** March 17, 2023
- **End Date:** November 15, 2023
- **Actual Start Date:** March 17, 2023
- **Actual Completion Date:** November 15, 2023
- **Comments:**  
"Please use the link to see the engagement for this report, located in Document 2."  
Link: <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=147345>

**3 Affordable Housing Community Improvement Plan (AHCIP)**

**Status:** Completed

**Completion:** 100%

**Start Date:** May 1, 2023

**End Date:** December 31, 2024

**a) CIP and By-law Development**

- **Start Date:** May 1, 2023

- **End Date:** April 30, 2024
- **Actual Start Date:** May 1, 2023
- **Actual Completion Date:** April 17, 2024
- **Comments:** "The following link provides proof that the required report was approved by Council on April 17, 2024: <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178080>."

#### **b) CIP Implementation**

- **Start Date:** May 1, 2024
- **End Date:** December 31, 2024
- **Actual Start Date:** TBD
- **Actual Completion Date:** TBD
- **Comments:** "The two links provide proof that the CIP was implemented on December 11, 2024: <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=206678>. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=206678>."

### **4. Office to Residential Conversion Pilot**

**Status:** Completed

**Completion:** 100%

**Start Date:** April 4, 2023

**End Date:** March 31, 2024

#### **a) Office to Residential Conversions Strategy Approved by Council**

- **Start Date:** April 4, 2023
- **End Date:** November 8, 2023
- **Actual Start Date:** April 4, 2023
- **Actual Completion Date:** November 8, 2023
- **Comments:** "The Office to Residential Conversion Strategy was approved by Council on November 8, 2023."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=158856](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=158856)

#### **b) Office to Residential Conversions Strategy Stakeholder Engagement**

- **Start Date:** May 1, 2023
- **End Date:** November 22, 2023
- **Actual Start Date:** May 1, 2023
- **Actual Completion Date:** November 22, 2023
- **Comments:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=158856](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=158856)

#### **c) Implementation of Zoning Requirements**

- **Start Date:** November 22, 2023
- **End Date:** March 31, 2024
- **Actual Start Date:** November 22, 2023
- **Actual Completion Date:** February 7, 2024
- **Comments:** "Proof of Council-approved zoning amendments provided."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=177739](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=177739)



## 5. Accelerate Disposal and Preparation of City-Owned Lands for Housing

**Status:** Completed

**Completion:** 100%

**Start Date:** March 1, 2023

**End Date:** February 25, 2025

### a) Disposal Strategy Development and Council Approval

- **Start Date:** March 1, 2024
- **End Date:** September 1, 2024
- **Actual Start Date:** March 1, 2024
- **Actual Completion Date:** January 30, 2025
- **Comments:** "Six properties were identified for near-term development through the Municipal Land Strategy. Rezoning to facilitate development was approved by Council in November 2024."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=211371](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=211371)

### b) Implementation

- **Start Date:** September 2, 2024
- **End Date:** February 1, 2025
- **Actual Start Date:** September 2, 2024
- **Actual Completion Date:** January 9, 2025
- **Comments:** "A Service Bulletin outlining internal processes and procedures for implementing the Municipal Land Strategy was completed in December 2024. The bulletin was distributed to all relevant staff on January 9, 2025."

## 6. Affordable Housing Pipeline Strategy

**Status:** Completed

**Completion:** 100%

**Start Date:** November 1, 2023

**End Date:** December 1, 2024

### a) Project Kickoff, Development, and Council Approval

- **Start Date:** November 1, 2023
- **End Date:** May 1, 2024
- **Actual Start Date:** November 1, 2023
- **Actual Completion Date:** April 3, 2024
- **Comments:** "The report approving the Pipeline Strategy was approved by Council on April 3, 2024."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=175535](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=175535)

### b) Implementation

- **Start Date:** May 2, 2024
- **End Date:** December 1, 2024
- **Actual Start Date:** April 3, 2024
- **Actual Completion Date:** June 14, 2024
- **Comments:** "The first permits related to the Pipeline were issued for 933 Gladstone Ave on June 14, 2024."

## 7. Streamlining Planning Approvals

**Status:** Completed

**Completion:** 100%

**Start Date:** May 19, 2023

**End Date:** March 1, 2025

### a) Finances for Streamlining Secured from Council

- **Start Date:** May 19, 2023
- **End Date:** June 14, 2023
- **Actual Start Date:** May 19, 2023
- **Actual Completion Date:** June 14, 2023
- **Comments:** "Proof that finances for streamlining were secured from Council on June 14, 2023."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=132198](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=132198)

### b) Report to Council on Streamlining Process

- **Start Date:** May 19, 2023
- **End Date:** June 14, 2023
- **Actual Start Date:** June 15, 2023
- **Actual Completion Date:** November 15, 2023
- **Comments:** "A report was submitted to Council regarding the streamlining process, including updates on various internal procedural improvements."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=150234](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=150234)

### c) Delegated Authority to Staff for Minor Zoning By-law Amendments

- **Start Date:** November 22, 2023
- **End Date:** March 1, 2025
- **Actual Start Date:** December 1, 2023
- **Actual Completion Date:** February 28, 2024
- **Comments:** "Council granted delegated authority to staff to approve minor zoning by-law amendments without the need for full Council approval."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=151877](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=151877)

## 8. New Comprehensive Zoning By-law and Digital Twin Tool

**Status:** On Track

**Completion:** 50%

**Start Date:** March 6, 2023

**End Date:** December 23, 2025

### a) Publication of Discussion Papers and Consultation

- **Start Date:** March 6, 2023
- **End Date:** February 28, 2024
- **Actual Start Date:** March 6, 2023
- **Actual Completion Date:** February 28, 2024
- **Comments:** "Consultation and discussion papers have been published to engage the community in the new zoning process, with input being considered for further development."
- **Link:** [engage.ottawa.ca/zoning?page=2](https://engage.ottawa.ca/zoning?page=2)

### b) Council Receives 1st Draft (March 2024) of the Zoning Bylaw

- **Start Date:** March 31, 2024

- **End Date:** January 31, 2025
- **Actual Start Date:** March 31, 2024
- **Actual Completion Date:** May 15, 2024
- **Comments:** "The first draft of the new zoning by-law, including citywide zoning permissions for certain developments, was presented to Council for review and feedback."
- **Link:** [engage.ottawa.ca/zoning](https://engage.ottawa.ca/zoning)

**c) Council Receives 2nd Draft (March 2025) of the Zoning Bylaw**

- **Start Date:** March 31, 2025
- **End Date:** September 30, 2025
- **Actual Start Date:** TBD
- **Actual Completion Date:** TBD
- **Comments:** "This milestone will see the second draft presented to Council following public consultation and further revisions."

**d) Council Adoption of New Zoning By-law**

- **Start Date:** October 1, 2025
- **End Date:** December 23, 2025
- **Actual Start Date:** TBD
- **Actual Completion Date:** TBD
- **Comments:** "The final adoption of the new comprehensive zoning by-law is expected by the end of 2025, following Council discussions and revisions."

**9. Development of an On-Site Stormwater Management Tool**

**Status:** On Track

**Completion:** 66%

**Start Date:** May 2, 2023

**End Date:** December 31, 2025

**a) Study Viability of On-Site Stormwater Solutions**

- **Start Date:** May 2, 2023
- **End Date:** October 1, 2023
- **Actual Start Date:** May 2, 2023
- **Actual Completion Date:** June 25, 2024
- **Comments:** "The Infrastructure Master Plan (IMP) was approved on June 25, 2024. The IMP includes the evaluation of on-site stormwater solutions and discusses their feasibility in the context of Ottawa's urban environment."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=188168](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=188168)

**b) Consult with Industry Stakeholders on Recommended Approach**

- **Start Date:** May 2, 2023
- **End Date:** June 1, 2024
- **Actual Start Date:** May 2, 2023
- **Actual Completion Date:** June 25, 2024
- **Comments:** "Stakeholder consultations were conducted, and feedback has been incorporated into the recommendations for on-site stormwater management."
- **Link:** [pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=188168](https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=188168)

**c) Report to Council on Recommended Approach and Implementation Measures**

- **Start Date:** June 1, 2024

- **End Date:** December 31, 2025
- **Actual Start Date:** TBD
- **Actual Completion Date:** TBD
- **Comments:** "Staff are in the process of preparing a report to Council, which will outline the recommended approach for on-site stormwater management."

## 10. Housing Needs Assessment

**Status:** Completed

**Completion:** 90%

**Start Date:** January 31, 2024

**End Date:** March 1, 2025

### a) Completion of Needs Assessment

- **Start Date:** January 31, 2024
- **End Date:** March 1, 2025
- **Actual Start Date:** January 31, 2024
- **Actual Completion Date:** March 1, 2025
- **Comments:** "Staff are working with a consultant to complete the Housing Needs Assessment by the deadline. The assessment will provide critical data for future housing policy development and is expected to be completed on time."

1. **How many net new units were permitted in the reporting period?** 10,610
2. **Of the net new units that were permitted in the reporting period, how many were single detached homes?** 984
3. **Of the net new units that were permitted in the reporting period, how many were multi-unit housing in close proximity to rapid transit?** 8,240
4. **Of the net new units that were permitted in the reporting period, how many were missing middle housing?** 1,233
5. **Of the net new units that were permitted in the reporting period, how many were other multi-unit housing?** 153
6. **Of the net new units that were permitted in the reporting period, how many were affordable units?** 489
7. **Are you on pace to surpass your housing supply growth target?** Yes
8. **Are there any additional initiatives that you would like to implement that will increase your housing supply growth target, should additional funding become available?** Yes
9. **What is the amount of HAF funding spent in the reporting period?**  
\$21,151,270.05
10. **What is the total amount of HAF funding spent for all reporting periods, based on all advance(s) to date?** \$21,151,270.05
11. **Have you provided an update to all the initiatives and milestones within this attestation?** No
12. **If you are behind on your annual unit targets, please provide rationale and advise on your plan to address the gap.** The number of building permits issued is a more of a reflection of the bearish economy and higher interest rates in the first half of 2024. From Jan 2023 to Sept 2024 the City approved 50,200 new dwellings and the development industry has only moved 8,300 dwellings of

those projects to building permits. 17,200 dwellings are fully approved and are shovel-ready for when the market is right for the construction industry. The City has enabled more than enough dwellings for the market to construct our dwelling targets for when the economic conditions and housing market are ready.