



Abolir les obstacles, ouvrir les portes

**Rapport de recommandations du Groupe
de travail sur l'innovation
en matière de logement d'Ottawa**

20 août 2025



Introduction

Le Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement d'Ottawa

Le Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement d'Ottawa (le « groupe de travail ») vise à fournir une contribution et une expertise précieuses concernant les mesures que la Ville d'Ottawa peut prendre afin d'améliorer concrètement l'offre de logements, l'accessibilité financière et l'efficacité de l'aménagement, dans le but de réduire les obstacles à la création d'un plus grand nombre de logements. Le groupe de travail est composé de 11 membres du secteur du logement, notamment des consultants professionnels, des promoteurs immobiliers, une représentante de la Société immobilière du Canada et des organismes sans but lucratif d'Ottawa. La Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) et la Building Owners & Managers Association (BOMA) ont été invitées à participer. Les deux associations ont envoyé des porte-parole.

Le groupe de travail est coprésidé par **Brendan McGuinty**, présidente de la Chambre de commerce d'Ottawa, et **Debbie Stewart**, directrice générale, Initiatives stratégiques, pour la Ville d'Ottawa. Les membres du groupe de travail provenant du secteur du logement sont :

- **Barry Hobin**, Hobin Architecture Inc.
- **Cliff Youdale**, Société de logement communautaire d'Ottawa
- **Jennifer Arbuckle**, Building Owners and Managers Association
- **Kevin Murphy**, Mattamy Homes
- **Mary Jarvis**, Société immobilière du Canada
- **Melissa Côté**, Groupe Taggart
- **Miguel Tremblay**, Fotenn Planning
- **Murray Chown**, Novatech Engineering Consultants
- **Neil Malhotra**, Claridge Homes

À propos de ce rapport

Le présent rapport offre un aperçu des discussions, des conclusions et des recommandations formulées par le groupe de travail. Ces recommandations visent à guider la Ville d'Ottawa concernant les stratégies et les incitatifs susceptibles d'accélérer la construction de logements et d'en réduire les coûts, pour des logements plus abordables qui répondent aux besoins de la communauté.

Méthodologie

Les membres du groupe de travail ont reçu le soutien d'un animateur de Global Resolutions, d'une équipe de Dillon Consulting agissant comme rapporteurs pour le groupe de travail ainsi que du personnel de la Ville.



Quatre réunions en personne, d'une durée de trois heures chacune, ont été tenues sur une période de trois mois, au printemps et à l'été 2025. Différents thèmes de discussion étaient prévus pour chaque réunion. Les discussions étaient ensuite synthétisées au moyen d'un résumé de réunion et d'un document de recherches préliminaires répertoriant les idées et les recommandations du groupe de travail.

Au cours de sa troisième réunion, le groupe de travail a pris part à un exercice visant à recueillir des commentaires sur les mesures à privilégier en vue de favoriser le changement. Les résultats de cet exercice de « suffrageocratie » ont été compilés pour éclairer les recommandations du groupe de travail.

Au cours de la quatrième réunion, le groupe de travail a examiné la série de recommandations et est parvenu à un consensus sur les recommandations finales.

La cinquième et dernière réunion s'est tenue virtuellement au début d'août 2025. Elle visait à examiner et à ratifier les recommandations ainsi que leur ordre de priorité. Par conséquent, le présent rapport de recommandations reflète l'opinion collective de l'ensemble des membres du groupe de travail.

Afin d'orienter ses discussions, le groupe de travail s'est renseigné auprès de trois municipalités canadiennes, soit Edmonton, Halifax et London, dans le cadre d'entrevues d'une heure avec des représentants du personnel municipal chargé du logement. Les conclusions de ces entretiens sont présentées à l'**annexe B2**.

83 recommandations, 33 priorités

Les travaux du groupe de travail ont mené à un total de 83 recommandations, dont 33 sont considérées comme prioritaires. Les recommandations prioritaires sont abordées plus loin.





Trois thèmes : le coût, la culture et les processus

D'abord, le **coût** constitue la **cible de priorité maximale**, car des changements financiers immédiats sont ceux qui auraient l'incidence la plus rapide sur l'accessibilité financière des logements et la viabilité des projets. Par exemple, la compensation des redevances d'aménagement pourrait influencer la viabilité des projets dès le « jour un », et ainsi permettre à un projet d'avancer maintenant, plutôt que d'attendre que la conjoncture économique s'améliore. Ces changements devraient être les plus faciles à mettre en œuvre, tant du point de vue du temps que des coûts.

Ensuite, les changements relatifs aux **processus** constituent des **cibles de priorité supérieure**, car certains d'entre eux pourraient entraîner des gains immédiats, tandis que d'autres, plus complexes, nécessiteront plus de temps. Par exemple, certains changements aux processus relatifs à différents volets de la préconsultation pourraient être réalisés rapidement, tandis qu'une refonte du processus de préparation de l'entente d'aménagement constitue plutôt une initiative à moyen terme. La mise en œuvre de ces changements nécessitera plus de temps et de ressources que la priorité précédente.

Finalement, les changements de **culture** constituent des **cibles de haute priorité**. Le changement de culture souhaité est incontournable si la Ville d'Ottawa veut faire de la crise du logement une occasion pour tous de travailler main dans la main, de construire différents types de logements qui profitent à l'ensemble de la communauté et de mieux aligner la vision de tous les acteurs de la Ville d'Ottawa sur un même mandat d'approbation. Un changement de culture efficace devrait permettre de réduire considérablement les frictions existantes, causes de nombreux retards dans les approbations en matière d'aménagement. La mise en œuvre de ces changements prendra plus de temps et nécessitera plus de ressources que les priorités précédentes.

Les recommandations propres à chaque thème sont abordées plus loin.

Les 13 recommandations prioritaires relatives au coût

Offrir des incitatifs et des mesures de réduction des coûts

Recommandations à forte incidence

- CO1.** Autoriser le report des redevances d'aménagement et renoncer aux intérêts.
- CO2.** Faire en sorte que le taux des redevances d'aménagement à verser corresponde au taux le moins élevé en vigueur au moment du dépôt d'une demande complète ou au taux en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.
- CO3.** Abroger temporairement, soit pendant cinq ans, le règlement sur les redevances pour avantages communautaires afin de promouvoir les mises en chantier de logements.

Recommandations à incidence modérée

- CO4.** Lever le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc pour la transformation de bureaux en logements.



ABOLIR LES OBSTACLES, OUVRIR LES PORTES

- CO5.** Établir un tarif fixe pour le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc pour les aménagements intercalaires à petite échelle qui ne sont pas soumis à la réglementation du plan d'implantation.
- CO6.** Fixer à 10 % le plafond pour le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc pour les carrefours et les grands couloirs.
- CO7.** Augmenter les incitatifs visant à encourager le réaménagement des friches industrielles près du transport en commun.
- CO8.** Répartir les droits d'aménagement pour les logements abordables en fonction de la proportion de logements abordables.
- CO9.** Revoir les politiques sur l'impôt foncier relatives aux terrains à aménager, en étudiant notamment les ajustements à la classification de l'impôt foncier lors du transfert de propriété plutôt que lors de la modification du zonage ou de l'enregistrement du plan.

Promotion d'intérêts

Recommandations à forte incidence

- CO10.** Promouvoir le financement des logements abordables auprès des gouvernements fédéral et provincial.
- CO11.** Promouvoir le financement durable des infrastructures auprès des gouvernements fédéral et provincial.
- CO12.** Promouvoir le financement du transport en commun auprès des gouvernements fédéral et provincial.
- CO13.** Promouvoir le transfert de terrains sans frais ou à faible coût pour l'aménagement résidentiel auprès des gouvernements fédéral et provincial.

Les 14 recommandations prioritaires relatives aux processus

Simplifier les processus municipaux

Recommandations à forte incidence

- PR1.** Réduire le nombre d'études et de plans requis ainsi que les délais.
- PR2.** Réduire et uniformiser le nombre de conditions imposées, et éliminer les doublons en matière d'accords juridiques.
- PR3.** Autoriser les demandeurs ou les cabinets externes à rédiger les ententes d'aménagement qui seront ensuite examinées par la Ville.

Recommandations à incidence modérée

- PR4.** Élargir la portée des lettres d'engagement.



ABOLIR LES OBSTACLES, OUVRIR LES PORTES

- PR5.** Travailler en collaboration avec le personnel et le secteur pour améliorer la surveillance et l'efficacité du Comité de dérogation.

Politiques, zonage et directives

Recommandations à forte incidence

- PR6.** S'assurer que tous les plans secondaires sont cohérents avec le Plan officiel et appliquer le Règlement de zonage en vigueur.
- PR7.** Accorder la priorité à l'achèvement des plans secondaires pour les zones d'expansion.
- PR8.** Réviser les lignes directrices afin de rendre la construction plus abordable.

Recommandations à incidence modérée

- PR9.** Retirer les plans secondaires désuets.
- PR10.** Autoriser l'empiètement dans les parcs (p. ex., solutions de gestion des eaux pluviales, stationnement souterrain).
- PR11.** Assouplir l'application de la Politique priorisant les terrains à vocation de parc.

Terres publiques

Recommandations à incidence modérée

- PR12.** Concevoir et mettre en œuvre une feuille de route décennale en matière de logement pour les terrains appartenant à la Ville.
- PR13.** Mettre sur pied un groupe de travail composé de représentants du personnel de la Ville, du gouvernement fédéral et d'organismes, ayant pour mission de recenser les terrains qui pourraient accueillir des projets résidentiels.
- PR14.** Prézoner les terrains institutionnels (p. ex., bâtiments religieux, écoles, hôpitaux, etc.) pour l'aménagement de logements.

Les 6 recommandations prioritaires relatives à la culture

Pratiques organisationnelles

Recommandations à forte incidence

- CU1.** S'assurer que les commentaires formulés par le personnel dans le cadre de l'examen des demandes d'aménagement sont cohérents. Les commentaires contradictoires devront être résolus à l'interne avant d'être transmis au demandeur.
- CU2.** Repérer les lacunes courantes dans les documents de demande du secteur afin d'améliorer la qualité des demandes.
- CU3.** Soutenir la promotion de la vision « plus de logements, plus rapidement » par le Conseil municipal.



- CU4.** Assurer la participation précoce et proactive de toutes les directions générales concernées, y compris les Services juridiques et les Services forestiers, dès l'étape de la préconsultation, afin de cerner les problèmes potentiels et de permettre une prise de décision coordonnée et éclairée.

Recommandations à incidence modérée

- CU5.** Offrir du mentorat au personnel subalterne dans le cadre d'un programme officiel visant à renforcer la prise de décision (p. ex., jumelage du personnel subalterne avec du personnel expérimenté pour des dossiers importants). Envisager la possibilité de recruter des urbanistes à la retraite depuis peu pour offrir du mentorat contractuel.
- CU6.** Organiser des réunions de préconsultation et de résolution de problèmes en personne et dans les meilleurs délais pour les projets qui se situent à l'étape de la conception détaillée.

Les 50 autres recommandations

Les recommandations formulées ci-dessus constituent des priorités. Au fur et à mesure qu'elles seront mises en œuvre, **le groupe de travail s'attend à ce que la Ville d'Ottawa se penche sur les autres recommandations et continue d'avancer de façon continue.** L'ensemble des recommandations du groupe d'étude est présenté à l'**annexe A**. Ces recommandations portent sur les domaines d'intervention suivants :

- revoir les redevances pour avantages communautaires;
- revoir les redevances d'aménagement;
- revoir le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc;
- explorer les incitatifs visant à accroître l'offre de logements abordables par le secteur privé;
- uniformiser les documents d'orientation afin de clarifier les objectifs et les attentes de la Ville;
- veiller à ce que les politiques sur les parcs disposent de la flexibilité requise pour atteindre les buts et les objectifs en matière de logement;
- permettre une plus grande flexibilité en matière de conception;
- simplifier les accords juridiques;
- accélérer le processus d'examen juridique;
- simplifier et optimiser les processus d'approbation des projets d'aménagement.

Résumés des réunions

Les résumés suivants présentent brièvement les sujets abordés lors de chacune des réunions du groupe de travail.

Première réunion (8 avril 2025)

Le groupe de travail a discuté des **obstacles existants en matière de logement**, y compris les processus inefficaces, les problèmes de communication et le manque d'habilitation du personnel municipal à prendre des décisions. Certes, le coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux



augmente de plus en plus, mais le groupe de travail a noté que l'approche actuelle nuit aux aménagements qui seraient autrement viables d'un point de vue financier. En discutant des **possibilités de simplifier et d'améliorer les processus municipaux**, le groupe de travail a souligné l'importance d'établir des liens entre le personnel municipal et les promoteurs, de se fixer des objectifs communs et de mettre en place des processus plus structurés afin de simplifier le processus de demande. En ce qui concerne **les mesures incitatives et de soutien visant à construire plus et plus rapidement**, le groupe de travail s'est penché sur l'abolition ou la réduction des redevances d'aménagement, le report de celles-ci ainsi que les dispenses provisoires d'impôt foncier. Les défis liés à la réalisation de projets d'aménagement polyvalents ont été discutés, ainsi que l'évolution des besoins au centre-ville en raison de la popularité croissante du télétravail.

Deuxième réunion (7 mai 2025)

Le groupe de travail a abordé le sujet **des politiques, du zonage et des lignes directrices**, en indiquant que le fait que le libellé des politiques est plutôt vague force l'interprétation individuelle, ce qui ralentit la prise de décision et génère des incohérences. Des restrictions plus strictes concernant les plans secondaires peuvent parfois bloquer des projets qui auraient autrement été approuvés en vertu du Plan officiel. Certaines modifications visant à **simplifier les processus municipaux** ont été suggérées, notamment en ce qui concerne la diligence des Services juridiques en matière de préparation des accords, l'allègement des exigences du plan d'implantation pour les immeubles de 20 logements et la réduction le nombre d'études requises. Le groupe de travail a également proposé de regrouper les membres du personnel de la Ville en équipe en fonction de leur expertise technique en matière de typologies de logements afin de favoriser une prise de décision éclairée. Pour ce qui est **des mesures incitatives et de réduction des coûts**, le groupe de travail a exploré divers incitatifs financiers, tels que le gel ou l'abolition des redevances d'aménagement et des redevances pour avantages communautaires pour les logements abordables. La hausse rapide des taux de règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc et le déclin de l'aménagement des terrains à vocation de parc ont été abordés. Le groupe de travail a souligné le fait qu'en travaillant main dans la main avec le gouvernement fédéral, il serait possible de se servir des terres publiques pour stimuler l'innovation en matière de logement. De plus, les terrains occupés par les lieux de culte pourraient permettre l'aménagement rapide de logements, en particulier si leur usage principal demeure lié au lieu de culte et que le logement constitue une vocation secondaire.

Troisième réunion (3 juin 2025)

Le groupe de travail a réfléchi aux moyens dont dispose le **secteur du logement pour faciliter l'aboutissement des demandes d'aménagement**. Le processus de préconsultation est certes utile, mais le groupe de travail a fait remarquer que ce processus gagnerait à être simplifié. Par exemple, les demandes de préconsultation devraient être moins fastidieuses à remplir (renseignements plus concis ou plus précis) car en ce moment, elles se rapprochent davantage d'une demande complète. Le groupe de travail a ensuite pris part à un exercice de « suffrageocratie » visant à **explorer les actions prioritaires potentielles** dans le but d'amorcer un changement en matière d'aménagement de logements à Ottawa, en classant les actions et les sous-actions en fonction de grands thèmes. Cet



exercice a été suivi d'une discussion sur les résultats, au cours de laquelle le groupe de travail a choisi trois thèmes principaux pour englober toutes les actions et les sous-actions, soit le **coût**, les **processus** et la **culture**.



Entrevues menées après la troisième réunion

Après la troisième réunion, certains membres du groupe de travail ont formulé d'autres commentaires au sujet des discussions tenues lors des réunions précédentes.

Quatrième et cinquième réunions (24 juin et 6 août 2025)

Le groupe de travail a examiné la version provisoire du rapport, en plus **d'officialiser les listes de recommandations et les actions prioritaires**. Lors de la séance de travail en personne du 24 juin, le groupe de travail a examiné la liste complète des mesures recommandées et a revu les niveaux de priorité. À la suite de cette réunion, les membres du groupe de travail ont fourni des commentaires supplémentaires afin de clarifier les mesures recommandées et leur objectif. Lors de la réunion virtuelle du 6 août, le groupe de travail a confirmé la liste finale des mesures recommandées et est parvenu à un consensus quant au rapport final.

Conclusion et prochaines étapes

Le groupe de travail a clairement exprimé son intention de faire progresser la Ville d'Ottawa vers l'objectif commun « plus de logements, plus rapidement ». Les membres du groupe sont très



ABOLIR LES OBSTACLES, OUVRIR LES PORTES

enthousiastes à l'idée que des mesures immédiates puissent ouvrir la porte à de nouvelles mises en chantier. Cet objectif passe par des changements en vue de réduire les coûts et d'éliminer les obstacles en matière de processus pour les nouveaux aménagements.

Le groupe de travail a également formulé une grande variété de recommandations à moyen et à long terme visant à susciter les changements requis, en se fondant sur la vaste expérience professionnelle de ses membres et leur connaissance approfondie du marché du logement à Ottawa. La Ville d'Ottawa peut tirer parti de ces nouvelles mesures pour orienter le marché du logement vers l'objectif commun « plus de logements, plus rapidement », et ce, au bénéfice de l'ensemble de la population.



Abolir les obstacles, ouvrir les portes

Rapport de recommandations du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement d'Ottawa

Annexe A :

Liste complète des mesures recommandées

Thème	Mesures à prendre	Recommandations
Offrir des mesures incitatives et de réduction des coûts	Revoir les redevances pour avantages communautaires	a) Abroger temporairement, soit pendant cinq ans, le règlement sur les redevances pour avantages communautaire afin de soutenir les mises en chantier de logements.
Offrir des mesures incitatives et de réduction des coûts	Revoir les redevances d'aménagement	a) Autoriser le report des redevances d'aménagement (RA) et renoncer aux intérêts. b) Accorder des dispenses de redevances d'aménagement pour les logements de trois chambres à coucher dans les aménagements résidentiels de plusieurs logements. c) Faire en sorte que le taux des redevances d'aménagement à verser corresponde au taux le moins élevé en vigueur au moment du dépôt d'une demande complète ou au taux en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
Offrir des mesures incitatives et de réduction des coûts	Revoir le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc	<p>a) Lever le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc pour la transformation de bureaux en logements.</p> <p>b) Établir un tarif fixe pour le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc (RFFRTP) pour les aménagements intercalaires à petite échelle qui ne sont pas soumis à la réglementation du plan d’implantation.</p> <p>c) Réduire ou lever les RFFRTP pour les aménagements à petite échelle ou adaptatifs.</p> <p>d) Réduire ou lever les RFFRTP pour les logements abordables qui sont exemptés des RA, conformément aux lois provinciales.</p> <p>e) Réduire les RFFRTP pour tous les projets de moins de 20 logements, et ramener les frais à 5 % pour tous les projets figurant dans les plans de lotissement historiques à l’intérieur de la Ceinture de verdure.</p> <p>f) Fixer à 10 % le plafond pour le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc pour les carrefours et les grands couloirs.</p>
Offrir des mesures incitatives et de réduction des coûts	Explorer les incitatifs visant à accroître l’offre de logements abordables par le secteur privé	<p>a) Répartir les droits d’aménagement pour les logements abordables en fonction de la proportion de logements abordables.</p>
Offrir des mesures incitatives et de réduction des coûts	Autres incitatifs à considérer	<p>a) Augmenter les incitatifs visant à encourager le réaménagement des friches industrielles près du transport en commun.</p> <p>b) Abroger le Règlement sur le contrôle des démolitions.</p> <p>c) Revoir les politiques sur l’impôt foncier relatives aux terrains à aménager, en étudiant notamment les ajustements à la classification de l’impôt foncier lors du transfert de propriété plutôt que lors de la modification du zonage ou de l’enregistrement du plan.</p>
Politiques, zonage et directives	Uniformiser les documents d’orientation afin de clarifier les objectifs et les attentes de la Ville	<p>a) S’assurer que tous les plans secondaires sont cohérents avec le Plan officiel et appliquer le Règlement de zonage en vigueur.</p> <p>b) Retirer les plans secondaires désuets.</p> <p>c) Finaliser et mettre en œuvre le nouveau Règlement de zonage.</p>



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
		<p>d) Laisser les conditions du marché dicter les exigences en matière de stationnement sans tenir compte de la proximité du transport en commun.</p> <p>e) S'assurer que le nouveau Règlement de zonage comporte des cibles de densité minimum conformes à celles du Plan officiel.</p> <p>f) Créer des zones mixtes sur les terrains institutionnels de quartier (écoles, lieu de culte, etc.) afin de permettre les aménagements résidentiels sans passer par des modifications du Règlement de zonage.</p> <p>g) Accorder la priorité à l'achèvement des plans secondaires pour les zones d'expansion.</p>



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
Politiques, zonage et directives	Veiller à ce que les politiques sur les parcs disposent de la flexibilité requise pour atteindre les buts et les objectifs en matière de logement	a) Autoriser la propriété stratifiée des terrains à vocation de parc au lieu de les consacrer à la Ville.
		b) Autoriser l’empiètement dans les parcs (p. ex., solutions de gestion des eaux pluviales, stationnement souterrain).
		c) Assouplir l’application de la Politique priorisant les terrains à vocation de parc.
		d) Faciliter la création de parcs en envisageant des configurations flexibles, et pas seulement de grands rectangles.
		e) Autoriser le personnel à considérer la disponibilité des terrains à vocation de parc et des espaces verts, en particulier dans les aménagements intercalaires, avant de demander la création de parcs sur place Permettre le règlement financier dans le but de financer les aménagements dans les parcs municipaux existants.
		f) Considérer les parcs comme des propriétés de la Ville, mais dont les volets programmation et exploitation sont confiés au secteur privé dans le cadre d’un modèle de gestion responsable.
Politiques, zonage et directives	Permettre une plus grande flexibilité en matière de conception	a) Assouplir la directive concernant la superficie au sol afin d’autoriser une plus grande superficie au sol, de façon à favoriser la constructibilité et l’efficacité des bâtiments.
		b) Supprimer les plans angulaires dans les pôles de densité élevée désignés et dans le cas des constructions de hauteur moyenne en périphérie des couloirs.
		c) Modifier les exigences en matière d’atténuation du bruit afin d’éliminer les voies de desserte dans les nouveaux lotissements.
		d) Modifier la définition du terme <i>construction de hauteur moyenne</i> afin d’inclure les immeubles comptant jusqu’à 12 étages.
		e) Amender le Règlement du plan d’implantation de façon à exempter les projets de 20 logements ou moins.
		f) Consolider et réduire le nombre de lignes directrices d’esthétique urbaine.
		g) Réviser les lignes directrices afin de rendre la construction plus abordable.
Simplifier les processus municipaux	Simplifier les accords juridiques	a) Réduire et uniformiser le nombre de conditions imposées, et éliminer les doublons.
		b) Établir des conditions générales et les intégrer par référence.
		c) Limiter le recours aux conditions spéciales à certains cas et sous réserve d’une formation supplémentaire.



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
		d) Éviter d'intégrer des spécifications techniques ou des spécifications des travaux de construction comme conditions de planification si celles-ci sont déjà couvertes par les documents existants.



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
Simplifier les processus municipaux	Accélérer le processus d'examen juridique	a) Autoriser les demandeurs ou les cabinets externes à rédiger les accords juridiques qui seront ensuite examinés par la Ville. b) Élargir la portée des lettres d'engagement. c) Établir une distinction claire entre les décisions opérationnelles qui peuvent être prises par le personnel des Services de planification sans procéder à un examen juridique et les affaires qui doivent être examinées par les Services juridiques. d) Faire preuve d'une proactivité accrue en matière de recherche de solutions afin de réduire la nécessité de saisir le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.
Simplifier les processus municipaux	Simplifier et optimiser les processus d'approbation des projets d'aménagement	a) Élargir la portée du projet pilote pour englober les accords relatifs aux plans d'implantation à portée définie. b) Éliminer la nécessité des services anticipés et des permis de construire conditionnels. c) Instaurer un régime de permis d'aménagement communautaire. d) Simplifier les estimations de quantité et limiter les garanties financières pour les promoteurs ayant fait leurs preuves. e) Réduire le nombre d'études et de plans requis, ainsi que les délais. f) Accepter les études réalisées par des professionnels agréés sans imposer de double examen. g) Assouplir l'interprétation du cadre de référence des études et des plans. h) Explorer les possibilités de renoncer aux études de transport dans certaines régions de la ville. i) Assouplir l'interprétation et la mise en œuvre des lignes directrices. j) Concevoir un guide d'interprétation afin de rendre les lignes directrices plus flexibles et d'en assurer une interprétation uniforme. k) Explorer la possibilité de planifier l'empreinte au sol globale des bâtiments afin de simplifier le processus de délivrance des permis et de permettre la construction d'un plus grand nombre de bâtiments. l) Expérimenter l'utilisation d'outils d'IA pour appuyer l'étude des demandes d'aménagement, la vérification de l'exhaustivité et l'évaluation de la conformité. m) Simplifier le processus d'approbation pour les demandes complètes de qualité supérieure afin d'encourager le dépôt de demandes étoffées. n) Réduire la quantité de renseignements requis durant la préconsultation et restreindre la participation aux membres du personnel de la Ville.



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
		o) Travailler en collaboration avec le personnel et le secteur pour améliorer la supervision et l'efficacité du Comité de dérogation.
Culture	Accélérer le processus d'examen et accroître la collaboration entre les directions générales pour favoriser l'efficacité	<p>a) Veiller à ce qu'aucun nouveau commentaire ne soit formulé au sujet d'enjeux déjà analysés ou considérés comme résolus au cours des étapes ultérieures du processus d'examen des projets d'aménagement.</p> <p>b) S'assurer que les commentaires formulés par le personnel dans le cadre de l'examen des demandes d'aménagement sont cohérents. Tous les commentaires contradictoires devront être résolus à l'interne avant d'être transmis au demandeur.</p> <p>c) Envisager la possibilité d'organiser des réunions en personne, et les rendre obligatoires dans un contexte de préconsultation et de résolution de problèmes.</p> <p>d) Assurer la participation précoce et proactive de toutes les directions générales concernées, y compris les Services juridiques et les Services forestiers, dès l'étape de la préconsultation, afin de cerner les problèmes potentiels et de permettre une prise de décision coordonnée et éclairée.</p>
Culture	Renforcer la culture organisationnelle	<p>a) Donner au personnel les moyens de résoudre rapidement les conflits entre les directions générales (p. ex., des politiques qui favorisent la densification et les aménagements intercalaires plutôt que des politiques qui appuient la conservation des arbres existants) et transmettre aux demandeurs des commentaires clairs et cohérents.</p> <p>b) Offrir du mentorat au personnel subalterne dans le cadre d'un programme officiel visant à renforcer la prise de décision (p. ex., jumelage du personnel subalterne avec du personnel expérimenté pour des dossiers importants). Envisager la possibilité de recruter des urbanistes à la retraite depuis peu pour offrir du mentorat contractuel.</p> <p>c) Évaluer la possibilité de regrouper les membres du personnel en équipe en fonction de leur expertise technique et de l'expérience en matière de typologies de logement plutôt que par région géographique, afin qu'ils développent une expertise leur permettant de répondre plus rapidement et avec plus d'assurance aux demandes.</p> <p>d) Encourager le personnel à aborder l'examen des projets d'aménagement à l'aide d'une approche fondée sur les risques et les résultats plutôt qu'avec la liste de vérification actuelle ou l'approche axée sur le processus.</p>



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
		<p>e) Encourager le personnel à promouvoir les résultats et non les normes.</p> <p>f) Outre l'amélioration des processus, renforcer la capacité juridique et de planification afin de réduire les délais.</p> <p>g) Repérer les lacunes courantes dans les documents de demande du secteur afin d'améliorer la qualité des demandes.</p> <p>h) Soutenir la promotion de la vision « plus de logements, plus rapidement » par le Conseil municipal.</p> <p>i) Organiser des réunions de préconsultation et de résolution de problèmes en personne et dans les meilleurs délais pour les projets qui se situent à l'étape de la conception détaillée.</p>



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
Terres publiques	Élaborer un plan pour les terres publiques et ecclésiastiques	<p>a) Concevoir et mettre en œuvre une feuille de route décennale en matière de logement pour les terrains appartenant à la Ville.</p> <p>b) Fournir des terrains pour un concours de conception de logements novateurs.</p> <p>c) Prézoner les terrains institutionnels (p. ex., bâtiments religieux, écoles, hôpitaux, etc.) pour l'aménagement de logements.</p> <p>d) Préautoriser les aménagements résidentiels sur les terrains d'églises afin d'éviter les coûts associés au processus de modification du zonage.</p> <p>e) Mettre sur pied un groupe de travail composé de représentants du personnel de la Ville, du gouvernement fédéral et d'organismes, ayant pour mission de recenser les terrains qui pourraient accueillir des projets résidentiels.</p>
Promotion d'intérêts ¹	Plaider auprès d'autres ordres de gouvernement afin d'obtenir leur soutien	<p>a) Démarches auprès du gouvernement provincial concernant la réduction des délais pour obtenir des approbations environnementales.</p> <p>b) Démarches auprès du gouvernement provincial pour abandonner les redevances d'aménagement au profit des prélèvements ou de la taxe sur les améliorations locales pour les nouvelles infrastructures.</p> <p>c) Démarches auprès du gouvernement provincial pour élargir les possibilités de développer une main-d'œuvre locale qualifiée dans des métiers spécialisés (p. ex., partenariat avec la province en vue d'offrir des modifications rapides du zonage et des exemptions de RA aux établissements qui forment de tels professionnels à Ottawa).</p> <p>d) Démarches auprès du gouvernement provincial pour des politiques d'immigration qui dirigent les nouveaux arrivants avec une expérience dans un métier spécialisé vers des emplois disponibles dans le secteur. Démarches auprès de la province en faveur de la simplification de la certification des professionnels formés à l'étranger.</p> <p>e) Démarches auprès du gouvernement fédéral pour qu'il accepte de libérer plus de terres fédérales pour la construction de logements.</p>

¹ Dans une optique d'obtenir plus de financement, les mesures concernant la promotion d'intérêts ont été déplacées dans la section portant sur les recommandations relatives au coût.



Thème	Mesures à prendre	Recommandations
		<p>f) Démarches auprès du gouvernement fédéral pour promouvoir l'abolition de toutes les restrictions interprovinciales en matière de mobilité de la main-d'œuvre par l'entremise d'un système de reconnaissance mutuelle, notamment en ce qui a trait aux métiers spécialisés et aux ingénieurs.</p> <p>g) Démarches auprès des gouvernements fédéral et provincial pour le rétablissement d'anciens programmes de financement du logement.</p> <p>h) Démarches auprès des gouvernements fédéral et provincial en faveur de programmes de financement et de subventions pour l'aménagement d'infrastructures essentielles dans des secteurs de croissance ciblés.</p>



Abolir les obstacles, ouvrir les portes

Rapport de recommandations du Groupe de travail
sur l'innovation en matière de logement d'Ottawa

Annexe B : Recherches préliminaires menées par le GTIL

Annexe B1 : Résumé des recherches préliminaires

Avant sa première réunion, le Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement (le « groupe de travail » ou GTIL) a mené des recherches préliminaires afin de repérer les défis systémiques à même le processus de planification de la Ville d'Ottawa et de mettre en évidence certaines politiques et méthodes utilisées dans d'autres villes canadiennes ayant reçu l'appui de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ces recherches ont permis de recenser des exemples de stratégies en matière de logement et d'outils d'aménagement utilisés d'un bout à l'autre du Canada, susceptibles de résoudre certains des enjeux liés à l'aménagement auxquels la Ville d'Ottawa fait actuellement face. Les recommandations issues de chaque élément de recherche sont intégrées aux présentes afin d'alimenter la discussion axée sur les solutions du groupe de travail.



En ce qui concerne Ottawa

En ce qui concerne la Ville d'Ottawa, le groupe de travail a pris connaissance de recherches, de recommandations et de présentations afin d'accélérer la détermination des enjeux et de proposer des pistes de solution.

Contribution des parties prenantes du secteur de l'aménagement

Défis et possibilités

Six grands domaines de réforme visant à accélérer l'offre de logements et à améliorer l'accessibilité financière à Ottawa ont été retenus.

1. Une réglementation claire et cohérente : Abandon des normes erratiques et contradictoires par l'entremise de règles mieux définies, de la confiance professionnelle et de règlements modernisés. Les défis concernent : l'incohérence et le manque de clarté des normes; les questions de responsabilisation professionnelle et de confiance; les politiques démesurées; les exigences obsolètes; et la lenteur de la mise à jour du mandat des études. Les possibilités comprennent : l'uniformisation et l'intelligibilité; la simplification de l'examen et la confiance professionnelle; la rationalisation des politiques et des règlements; ainsi que les réformes du système et l'engagement législatif.

2. Des processus efficaces et rapides : Simplification du cheminement des demandes, respect des délais d'examen et renforcement de la transparence afin d'accélérer les approbations. Les défis concernent : des délais d'examen longs et aléatoires; des problèmes en lien avec le volume et la gestion des demandes; ainsi que des retards dans le traitement des volets juridiques et des accords. Les possibilités comprennent : l'instauration d'une prévisibilité grâce à des réformes de processus; le respect des échéanciers et l'accroissement de la responsabilisation; le renforcement de la transparence et du suivi; ainsi que l'amélioration de la coordination et de la capacité juridiques.

3. Une coordination et une communication entre les directions générales : Élimination des silos pour garantir une orientation harmonisée, une résolution plus rapide des enjeux et une réactivité accrue. Les défis concernent : le décalage entre les différentes directions générales; les protocoles de communication inefficaces; le roulement du personnel; et les enjeux en lien avec la continuité des dossiers. Les possibilités comprennent : le renforcement de la coordination entre les directions générales; l'amélioration des systèmes de communication et de la culture; ainsi que le renforcement des capacités et de la continuité.

4. Des normes en matière d'infrastructure et de prise en charge : Établissement d'attentes plus claires et plus raisonnables en matière de service afin de réduire les coûts et d'accroître la prévisibilité. Les défis concernent : des besoins inégaux et excessifs en matière d'infrastructures ainsi que le manque de critères et de transparence relativement à la prise en charge. Parmi les



possibilités, notons : une clarté et une uniformité accrues en lien avec les exigences en matière d'infrastructure ainsi que l'uniformisation et la simplification du processus de prise en charge.

5. Gouvernance, surveillance et culture : Intégration du concept de responsabilisation, autonomisation du personnel et délaissement du contrôle au profit de la facilitation. Les défis concernent : le manque de responsabilisation et de gestion du rendement; les problèmes en lien avec l'autonomisation du personnel et la prise de décision; ainsi qu'une culture orientée vers la facilitation plutôt que de contrôle. Les possibilités comprennent : le renforcement de la supervision et de la responsabilisation; l'autonomisation du personnel et la confiance accrue dans sa capacité de prendre des décisions; ainsi que la promotion d'une culture axée sur le logement et le service.

6. Moins d'obstacles systémiques et financiers : S'attaquer aux redevances d'aménagement élevées, au chevauchement des règlements et à la fragmentation du financement afin d'accroître l'accessibilité financière et de stimuler l'innovation en matière de logement. Les défis concernent : les coûts élevés et les contraintes en matière d'accessibilité financière; les redevances d'aménagement et les modèles de production de recettes; ainsi que la fragmentation de la coordination intergouvernementale. Les possibilités comprennent : la limitation des obstacles financiers initiaux; l'intégration accrue d'incitatifs et le renforcement de la cohérence intergouvernementale; la réforme des méthodes de production de recettes municipales et des structures de coûts; la promotion des modèles de logement novateurs; l'élargissement du rôle de la Ville en tant que partenaire en matière de logement; ainsi que la promotion de réformes économiques plus larges.

Recommandations particulières

Exhaustivité des demandes et exigences relatives aux études techniques

- Raccourcir le délai de 30 jours servant à déterminer si les demandes sont complètes, et réduire considérablement le nombre d'études techniques requises ainsi que de leur portée.
- Accélérer la mise à jour du mandat des études.

Examens d'ingénierie et du design urbain

- Retirer au personnel des Services d'ingénierie de la Ville le rôle d'approbation technique, de façon à ce que les ingénieurs des demandeurs en soient les seuls responsables.
- Imposer des échéanciers stricts pour les examens d'ingénierie ou les considérer automatiquement comme étant complets.
- Réduire le nombre d'études requises et améliorer la qualité des commentaires transmis lors des préconsultations.
- Rendre les données du SIG accessibles au public et simplifier les approbations des services publics et les autorisations environnementales.
- Abolir ou restructurer de façon importante le Comité d'examen du design urbain (CEDU).



Retards et formalités administratives

- Autoriser la délégation des pouvoirs dans le cadre de dérogations mineures, et reporter certaines exigences en matière d'inscription à des étapes ultérieures.

Modifications de l'Équipe de l'examen des projets d'aménagement — Tous les quartiers

- Agrandir l'Équipe de l'examen des projets d'aménagement — Tous les quartiers, de façon à inclure le personnel des Services du Code du bâtiment et des Services juridiques.
- Charger le personnel expérimenté (p. ex., des urbanistes III) de chapeauter certains examens de projets spéciaux.

Simplification des exigences

- Permettre à la Ville d'agir à titre de demandeur pour l'aménagement de logements abordables.
- Abolir l'exigence concernant les accords relatifs aux plans d'implantation en misant plutôt sur une lettre d'engagement simplifiée.
- Renoncer aux rapports inutiles (p. ex., les évaluations des répercussions sur le transport [ERT], les mémoires de conception) et aux examens du personnel chargé de la conception ou du personnel des parcs pour les projets prioritaires ou spéciaux.
- Regrouper les commentaires dans un seul courriel et le transmettre dans un délai d'un mois et demi.

Processus de résolution des conflits

- Permettre au directeur de l'Équipe de l'examen des projets d'aménagement — Tous les quartiers de rejeter ou de modifier les commentaires légèrement contradictoires.
- Assurer une transmission efficace des conflits plus importants aux cadres supérieurs de la Ville ou au Conseil municipal en cas d'incapacité à les résoudre.

Modifications des Services du Code du bâtiment

- Mettre sur pied une équipe de liaison spécialisée au sein des Services des codes du bâtiment pour les fournisseurs de logements dédiés.
- Simplifier et clarifier les exigences relatives aux demandes afin d'éviter les retards et le dédoublement des documents.
- Créer un processus accéléré pour les permis de démolir et de construire, semblable à celui de l'examen des projets d'aménagement — Tous les quartiers.

Ajout d'exemptions de frais

ABOLIR LES OBSTACLES, OUVRIR LES PORTES



- Étendre les exemptions existantes pour inclure jusqu'à 25 droits municipaux supplémentaires (p. ex., permis de démolir, droits de permis, ententes relatives à l'étagage ou aux grues).
- Officialiser toutes les exemptions de frais par l'entremise d'une motion du Conseil municipal afin d'éviter les incohérences entre les membres du personnel.

Protocole d'entente (PE)

- Consolider et adopter les mesures ci-dessus au moyen d'un PE au début de 2025.

Présentation du processus de planification agile et note d'information

Le document intitulé **Note d'information sur le processus de planification agile** présente un aperçu du système de planification de l'aménagement actuellement utilisé par la Ville d'Ottawa et propose des recommandations pour passer à un processus plus agile et efficace. Il a été rédigé en tenant compte de l'approbation récente (29 janvier 2025) par le Conseil municipal d'un groupe de travail sur le logement visant à faire progresser les projets de logement et à accélérer l'approbation des demandes d'aménagement.

Recommandations

La note de service propose des réformes ciblées :

Prise de décision et leadership

- Désigner un membre de la haute direction comme responsable de la réforme et de la coordination entre les directions générales.
- Rétablir un rôle d'autorité au sein des Services de la planification pour les décisions liées aux projets d'aménagement.

Culture et vision opérationnelle

- Encourager la résolution proactive des problèmes et récompenser le personnel efficace.
- Créer un environnement favorable, où le personnel est encouragé à prendre des décisions.
- Reconnaître et récompenser les comportements proactifs et efficaces de la part du personnel.
- Redéfinir le rôle de l'examen des projets d'aménagement pour qu'il soit davantage axé sur les solutions et sur le travail d'équipe.

Rajustement des ressources affectées au processus d'évaluation

- Réorganiser les directions générales pour consolider l'autorité en matière d'aménagement et rationaliser les procédures.



- Simplifier les documents et les procédures de la Ville.
- Optimiser l'examen d'ingénierie en misant sur la formation, la clarification des rôles et le règlement des différends par l'entremise d'un ombudsman de l'ingénierie.
- Affecter davantage de ressources au traitement des demandes approuvées afin de rattraper le retard accumulé.

Prolifération des études et continuum des politiques

- Simplifier et rationaliser les exigences relatives aux demandes.
- Clarifier les interprétations des politiques et abroger les politiques désuètes.
- Mettre graduellement à jour le Règlement de zonage en vue d'accélérer l'harmonisation des politiques.
- Mettre à jour ou abroger, de façon ciblée, les politiques désuètes afin d'accélérer le traitement des demandes.
- Améliorer la diffusion des renseignements techniques aux services pertinents ainsi que les systèmes d'examen.

Exemples provenant d'autres municipalités

Cette section met de l'avant des exemples provenant d'autres municipalités canadiennes afin d'illustrer les réussites et les outils novateurs utilisés ailleurs pour lutter contre la crise du logement.

Recommandations du groupe de travail sur le logement et l'accessibilité de la Ville de Calgary

Le document intitulé *Housing and Affordability Task Force Recommendations* est un rapport stratégique publié en mai 2023 par le groupe de travail sur le logement et l'accessibilité de Calgary en réponse à l'aggravation de la crise de l'abordabilité du logement à l'échelle de la ville. Avec une population en pleine croissance et de plus en plus diversifiée, la Ville de Calgary fait face à une pression accrue pour offrir des options de logement accessibles, diversifiées et abordables. Le groupe de travail a donc été mis sur pied afin de proposer des stratégies audacieuses et réalisables, permettant de surmonter les obstacles systémiques et de trouver des solutions durables et à long terme.

Recommandations

Augmenter et diversifier l'offre de logements

Objectif : ajouter, chaque année, au moins 1 000 logements sur le marché et 3 000 logements abordables hors marché.



- Simplifier les processus de construction : modifier les règlements sur l'aménagement du territoire pour englober différentes formes de logements; faire du zonage résidentiel orienté vers les logements aménagés au rez-de-chaussée la norme; et supprimer les taux minimaux de stationnement.
- Augmenter la disponibilité des terrains : accorder la priorité à l'aménagement des terrains appartenant à la Ville; consacrer 100 M\$ annuellement à un Fonds de terrains pour le logement; et promouvoir les partenariats publics-privés.
- Offrir un soutien ciblé aux populations autochtones et méritant l'équité : fournir des fonds pour l'acquisition de terrains et d'immobilisation; et mettre sur pied une Fiducie foncière communautaire pour répondre à des besoins culturels précis.

Renforcer le secteur du logement

Objectif : favoriser la collaboration intersectorielle pour augmenter l'incidence collective.

- Convoquer les parties prenantes : mettre sur pied des tribunes pour la promotion d'intérêts, des campagnes de sensibilisation pour réduire la stigmatisation en matière de logement ainsi que des systèmes de demande coordonnés comme le modèle à guichet unique.
- Soutenir les organismes sans but lucratif : promouvoir les exemptions fiscales et l'augmentation du financement gouvernemental; mettre à jour les incitatifs municipaux; et réduire les obstacles financiers pour les fournisseurs.

Améliorer les conditions du logement locatif

Objectif : garantir un logement locatif sécuritaire et stable pour l'ensemble de la population de Calgary.

- Protections et mesures de soutien à l'intention des locataires : élaborer des programmes de sensibilisation sur les droits des locataires; enquêter sur les modèles de contrôle des loyers; et promouvoir des réformes provinciales comme des inspections sanitaires plus strictes et la désignation d'un ombudsman du logement.
- Aide financière aux locataires : fournir un financement de démarrage aux programmes communautaires dont la mission est d'aider les locataires à trouver un logement ou à éviter l'expulsion pour cause d'arriérés.

Le rapport recommande d'intégrer ces mesures dans les stratégies existantes, notamment la stratégie globale en matière de logement abordable et la stratégie en matière de santé mentale et de toxicomanie. Bien que les recommandations du rapport aient été publiées avant d'être officiellement présentées au Conseil municipal en juin 2023, elles doivent encore être peaufinées par l'administration municipale afin de déterminer avec précision les ressources nécessaires et les plans d'engagement communautaire.



Initiative de démonstrations de la Stratégie nationale sur le logement 2024

L'**Initiative de démonstrations de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) 2024** met de l'avant des approches communautaires novatrices qui soutiennent l'abordabilité du logement d'un bout à l'autre du Canada. Elle présente dix initiatives visant à relever des défis clés comme la pénurie de logements, l'embourgeoisement, le vieillissement de la population et l'inefficacité énergétique, tout en privilégiant l'évolutivité, la durabilité et l'inclusivité.

Affordable360 de MapYourProperty offre des outils en ligne qui facilitent le processus de planification et d'approbation des logements abordables. Le projet met en relation des experts avec des petites communautés ainsi que des communautés rurales et autochtones afin de les aider à naviguer dans l'univers du zonage et de la construction et ainsi réduire coûts et délais.

Toboggan Living permet de transformer des espaces de bureau vacants en cohabitats grâce à un outil de planification amélioré par l'IA. Cette méthode permet de réduire les coûts et les délais en offrant une solution pratique à la pénurie de logements dans les secteurs urbains.

Le **modèle 221A de l'Artist Housing Society** a recours aux baux fonciers à long terme de sociétés de bienfaisance pour construire des projets d'aménagement polyvalents. Ces complexes regroupent des espaces résidentiels, culturels et commerciaux, ce qui contribue à la viabilité financière, en plus de revaloriser les terres appartenant à la communauté, comme c'est le cas dans le quartier chinois de Vancouver.

Dirigé par Social Innovation Canada, le **Partenariat pour l'abordabilité du logement au Canada** mise sur le logement abordable dans les régions bien desservies par le transport en commun. Il établit des partenariats entre les gouvernements, les promoteurs et les organismes communautaires pour s'attaquer aux délogements et à l'embourgeoisement grâce à la planification collaborative et au financement durable.

Du côté du Québec, le **Réseau bon voisinage** offre aux personnes de 55 ans et plus des logements communautaires abordables avec services intégrés. Ce modèle, qui fournit des logements subventionnés et des logements au taux du marché, mise sur une gouvernance partagée et l'offre de services intégrés. L'objectif est de créer 1000 logements d'ici 2030.

Le **Canadian Centre for Housing Rights** présente un outil pour aider les gouvernements et les organismes sans but lucratif à repérer et à acquérir des immeubles locatifs à faible coût. L'outil permet de protéger le parc de logements très abordables et de lutter contre les déplacements de locataires.

Le **projet de feuille de route de l'Université York** documente la construction d'un immeuble de 41 logements préfabriqués avec services de soutien pour les femmes et les enfants fuyant une situation de violence. Le projet, achevé en 12 mois, offre un modèle reproductible dans 28 autres immeubles du YWCA.



L'**initiative de cartographie de la Housing Research Collaborative** répertorie les terrains publics propices à l'aménagement de logements abordables en Colombie-Britannique. Les emplacements sont classés en fonction de leur accès aux commodités. L'initiative vise à aider les collectivités autochtones et nordiques à prioriser les investissements dans le logement.

L'**Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec** documente des modèles de partenariat fructueux entre fournisseurs de logements sans but lucratif, promoteurs privés et groupes communautaires. Ces exemples guideront d'autres régions dans l'établissement de partenariats efficaces en matière de logements abordables.

Le **Pembina Institute** analyse six projets de rénovations écoénergétiques majeures afin de tirer des leçons en matière de conception, de coûts, de prise de décision et d'obstacles. L'objectif est de faire connaître les techniques de rénovation qui permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des logements tout en préservant leur accessibilité financière pour les populations vulnérables.

Collectivement, ces projets mettent l'accent sur l'innovation, la collaboration et l'équité, pour créer des systèmes de logements plus inclusifs, accessibles et résilients partout au Canada.

Laboratoires de solutions de la SNL 2024

Le document Laboratoires de solutions de la SNL 2024 survole 13 projets canadiens novateurs visant à lutter contre la crise du logement abordable au pays. Chaque laboratoire est dirigé par un organisme différent et explore de nouvelles stratégies pour accroître l'accès à des logements abordables, inclusifs et durables.

Regroupement des actifs du logement communautaire

Dirigé par School of Cities, ce projet permet aux fournisseurs de logements communautaires de regrouper des actifs à l'échelle régionale sans sacrifier leur indépendance. L'objectif est d'accroître leur capacité financière, d'acquérir des terrains et d'optimiser la création de logements pour les ménages à revenu mixte.

Préservation des logements dans le quartier chinois

Mis sur pied par le Toronto Chinatown Land Trust, ce laboratoire combine les modèles traditionnels avec des stratégies modernes de fiducies foncières afin de préserver le nombre de logements vieillissants de même que l'identité culturelle, assurant ainsi une accessibilité financière à long terme.

Élimination des obstacles aux partenariats

Menée par Centretown Affordable Housing, cette initiative vise à simplifier les partenariats entre les fournisseurs de logements communautaires et les petits promoteurs immobiliers en créant des cadres juridiques et opérationnels flexibles.

Offre de logements supervisés grâce aux FFC



L'organisme Extend-A-Family Kingston explore les modèles juridiques et financiers permettant aux familles de céder des biens immobiliers à des fiducies foncières communautaires (FFC), afin d'offrir des logements supervisés permanents aux personnes handicapées.

Trousse d'outils alimentée par l'IA pour les terrains d'organismes confessionnels

L'organisme Relèven développe des outils d'intelligence artificielle et de cartographie pour aider les organismes confessionnels à réaménager des terres sous-utilisées en logements abordables : une façon d'augmenter l'offre de logements tout en préservant leur vocation sociale.

Simplification du zonage en vue d'accroître le nombre de logements

Le Kehilla Residential Programme rassemble les parties prenantes afin de réformer les règlements de zonage et ainsi faciliter la construction de logements sur des terrains communautaires et confessionnels.

Accessibilité de terrains privés et de choix

L'Université York explore la possibilité de transférer des terrains privés de choix à des fournisseurs de logements sans but lucratif au moyen de partenariats et de structures financières qui facilitent la réalisation de projets d'aménagement abordable dans les quartiers établis.

Obligation communautaire nationale pour le logement

L'organisme Raising the Roof mène une initiative nationale d'obligation visant à financer, grâce à des capitaux de démarrage, des projets de logements adaptés aux besoins locaux et réunissant des organismes de toutes tailles.

Regroupement des fournisseurs de logement pour favoriser la croissance

La Nepean Housing Corporation met de l'avant la consolidation des actifs des fournisseurs de logements communautaires dans des portefeuilles partagés en vue de réduire les coûts et d'accroître l'évolutivité des projets.

Développement de l'investissement communautaire

Le Lansdowne Consulting Group perfectionne les outils d'investissement communautaire comme les obligations en analysant l'attitude des investisseurs et en améliorant le cadre juridique afin de libérer des capitaux locaux pour le logement.

Un nouveau modèle d'investissement pour accroître le capital

L'organisme Everbloom Homes présente un modèle d'entreprise d'intérêts communautaires qui établit un équilibre entre les besoins communautaires et les intérêts des investisseurs privés. Le projet vise à réduire les obstacles financiers et à débloquer des investissements de capitaux importants.



Logements construits en usine

Le laboratoire du Keesmaat Group mise sur la construction de logements modulaires et industriels afin d'accélérer la création de logements abordables, notamment grâce à la collaboration avec les propriétaires fonciers et les constructeurs publics.

Ensemble, ces projets illustrent une approche évolutive et multidimensionnelle susceptible de contribuer à résoudre la crise du logement au Canada, en mettant l'accent sur l'innovation, la collaboration et la sensibilité à la culture.

Partners in Homebuilding de Mississauga

Le rapport intitulé *Partners in Homebuilding: Mayor's Housing Task Force Report*, publié par la Ville de Mississauga, présente une approche collaborative, axée sur l'action, pour faire face à l'aggravation de la crise du logement dans la région. Piloté par la mairesse Carolyn Parrish et un groupe de travail réunissant plus de 30 experts du secteur, le rapport souligne les principaux obstacles en matière d'aménagement de logements et formule plus de 30 recommandations ciblées pour augmenter l'offre, accroître l'accessibilité financière et simplifier les processus.

Recommandations

Changer d'approche concernant les frais, l'impôt foncier et les redevances d'aménagement

Les recommandations comprennent le report ou l'élimination des redevances d'aménagement et de l'impôt foncier pour les logements abordables et locatifs, l'octroi d'incitatifs fiscaux et la revendication d'un financement provincial et fédéral pour aider les municipalités à assumer les coûts.

Mettre à jour les normes de construction et de conception

Les suggestions comprennent la réduction des mandats de design urbain coûteux (p. ex., marges de retrait, exigences excessives en matière de commodités), la simplification des processus d'approbation des plans d'implantation et l'uniformisation des normes écologiques et d'accessibilité. Il est recommandé de procéder à une mise en œuvre progressive des normes de durabilité.

Transformer le zonage pour accroître l'offre de logements

Le rapport préconise la modification du zonage à l'échelle de la ville, notamment dans les secteurs qui sont accessibles par le transport en commun, de façon à éliminer les ratios minimums à consacrer au stationnement, de même que la délégation au personnel de la Ville des approbations de dérogations mineures pour les logements abordables. L'harmonisation du zonage avec l'identité urbaine en pleine évolution de Mississauga est considérée comme incontournable.

Créer des programmes et du financement durables en faveur du logement abordable

Les recommandations exhortent les ordres de gouvernement supérieurs à se réapproprier les rôles de fournisseurs directs de logement et de bailleurs de fonds, à établir des stratégies à long terme et



à renforcer la protection des propriétaires. Le rapport souligne également la nécessité d'accroître la capacité et le financement de la région de Peel pour les logements du zonage d'inclusion.

Premières mesures prises par la Ville de Mississauga

La Ville a déjà commencé à mettre en œuvre certaines réformes, notamment en ce qui concerne :

- l'autorisation d'aménagement pour plus de 124 000 nouveaux logements;
- le prézonage des zones des grandes stations de transport en commun en vue d'accélérer les approbations;
- la création d'incitatifs financiers pour les immeubles locatifs construits à cette fin;
- la réduction des frais pour les organismes de promotion immobilière sans but lucratif;
- l'exploration des possibilités de réaliser des projets d'aménagement polyvalents sur les terrains appartenant à la Ville.

Les recommandations du groupe de travail de Mississauga servent non seulement de stratégie locale, mais aussi de modèle à suivre pour les autres municipalités canadiennes.

Annexe B2 : Études de cas sur les municipalités canadiennes

Entrevue avec la Municipalité régionale d'Halifax

Outils et politiques adoptés par la Ville pour accélérer les mises en chantier résidentielles en vue d'accroître le nombre de logements

Comme la Municipalité régionale d'Halifax (MRH) regroupe plus de 20 collectivités, les anciens plans communautaires de celles-ci — maintenant désuets — sont en voie d'être remplacés par des plans complets pour les régions rurales et la banlieue. Par l'entremise de son nouveau plan de la région du centre, la MRH dispose d'un cadre de planification permissif qui permet la construction de plein droit d'immeubles comptant jusqu'à 40 étages, et ce, sans consultation publique. Il n'y a que peu d'occasions de récupérer les coûts engagés en lien avec la croissance, car aucune redevance d'aménagement n'est perçue sur ces projets d'aménagement de plein droit.

Dans les zones de banlieue, les immeubles à quatre logements sont autorisés de plein droit sur des lots de toutes tailles, tandis que dans les zones urbaines, ce nombre monte à huit, ce qui permettra à la MRH d'accueillir jusqu'à 200 000 nouveaux logements. La possibilité d'aménager des immeubles jusqu'à huit logements dans le noyau urbain a amoindri la pénurie de logements intermédiaires. Par ailleurs, le fait d'autoriser un plus grand nombre de logements par immeuble dans le noyau urbain a rendu les projets plus viables pour les promoteurs d'un point de vue financier, car plus les terrains se situent à proximité de stations de transport en commun prisées, plus ils sont coûteux. Le personnel a noté que la communauté s'est opposée au fait d'autoriser la construction d'immeubles comptant jusqu'à huit logements le long de la péninsule d'Halifax.



Toutefois, des logements y sont actuellement construits, alors que cela était auparavant illégal. Plusieurs districts patrimoniaux n'autorisent pas de plein droit les immeubles à huit logements, mais la MRH permet une densité supplémentaire si la reconstruction interne implique de conserver la structure d'origine.

Les représentants ont indiqué qu'ils bénéficiaient de l'appui d'un Conseil municipal enthousiaste, qui a approuvé presque toutes les politiques présentées par le personnel. Le personnel de la Ville a encouragé le Conseil à considérer le logement — et non les infrastructures — comme la priorité immédiate pour atténuer les pressions en matière de logement.

Les normes de conception ont permis d'accélérer l'aménagement, car leur application nécessite moins d'interprétation que les lignes directrices. La MRH est disposée à peaufiner davantage ces normes, particulièrement en ce qui concerne les logements intermédiaires manquants.

En réponse à la réticence de la communauté concernant l'autorisation de construire de plein droit des immeubles de 14 étages, le personnel de la MRH a développé un modèle 3D d'un quartier typique afin d'illustrer concrètement les modifications de zonage. Cette initiative a contribué à rassurer les résidents quant à l'incidence de cette mesure sur leur quartier.

Financement et incitatifs financiers utilisés pour encourager les projets d'aménagement

Le programme Second Unit Incentive, offert par la MRH et financé par le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), alloue un montant de 12 912,62 \$ pour couvrir les frais de raccordement de l'alimentation en eau ou au réseau d'eaux usées ou encore de son optimisation, un élément que les propriétaires considèrent comme l'un des obstacles les plus importants à la construction d'une deuxième unité.

Les droits de permis ont été abolis pour les conversions de bureaux en logements au centre-ville, ce qui allège le budget des promoteurs en matière d'obtention de permis de construire et de frais de démarrage pour ce type de projets.

Le personnel de la Ville a souligné que la province de la Nouvelle-Écosse a instauré un gel législatif, ce qui empêche la perception de nouvelles redevances d'aménagement pour le moment.

Stratégies déployées par la Ville et jugées inefficaces

Conformément aux directives provinciales, les maisons préfabriquées, comme les maisons mobiles et les minimaisons, sont autorisées, et ne sont pas soumises aux exigences de stationnement minimales. Il ne semble pas y avoir de réelle demande pour ces maisons en ce moment dans la MRH. Le personnel s'attend toutefois à une augmentation de la demande étant donné que ce type de maison est de plus en plus populaire dans l'Ouest canadien.

Stratégies futures envisagées par la Ville

La MRH est en train d'élaborer un plan de banlieue qui remplacera plus de 10 règlements datant des années 1970. Ce plan proposera un cadre de planification moderne axé sur l'aménagement à proximité des couloirs de transport public.



La MRH réexaminera le centre régional et s'assurera que les règles reflètent l'intérêt actuel, comme les constructions en bois. En réponse aux commentaires de la population, le personnel municipal se penchera sur les normes d'esthétique urbaine pour les logements intermédiaires manquants et apportera les changements nécessaires afin de répondre aux besoins soulevés.

À la suite du succès de la mesure qui consiste à autoriser de plein droit les immeubles à huit logements dans le noyau urbain, la MRH est disposée à revoir cette politique et à augmenter le nombre de logements dans certains secteurs précis le long des couloirs de transport. Pour ce qui est des districts patrimoniaux, le personnel aimerait élaborer des exigences plus détaillées en matière de conception, notamment concernant la densité et le maintien du caractère vernaculaire du quartier.

Changements dans les typologies de logements

La MRH a constaté une augmentation importante des logements en arrière-cour ou en sous-sol un peu partout dans la municipalité, mais particulièrement en banlieue. La hauteur maximum de bâtiment autorisée par la MRH pour les unités d'habitation supplémentaires est passée de 18 à 25 pieds afin de permettre la construction d'une unité au-dessus d'un garage. Le personnel de la ville a remarqué qu'environ 30 % de ces unités à faible densité étaient en réalité d'anciennes unités illégales devenues légales, et non des unités nouvellement construites.

Les bâtiments de moyenne hauteur (quatre à huit étages) connaissent également un essor important, qui peut être attribué au crédit d'impôt fédéral pour les immeubles à logements multiples. Le personnel a indiqué que le marché de la location de la MRH est plus solide que celui de la majorité des autres régions du pays, ce qui peut également contribuer à l'augmentation du nombre d'immeubles à logements multiples construits.

Évolution de l'accessibilité financière due aux structures incitatives

Les statistiques les plus récentes ne pointent pas directement vers une plus grande accessibilité financière. Toutefois, certaines anecdotes informelles révèlent que le marché de l'habitation se stabilise, car les logements restent plus longtemps sur le marché et le roulement de locataires diminue. Des progrès importants sont encore nécessaires avant que les tarifs de location diminuent, sachant que d'autres facteurs que l'offre et la demande entrent en ligne de compte. Dans la MRH, les taux d'inoccupation des logements construits à des fins locatives sont passés de 0,5 % à 2,1 % (objectif raisonnable : 3 % à 5 %). Toutefois, cette diminution pourrait résulter d'autres facteurs que les incitatifs pour l'aménagement de logements, notamment la modification des politiques provinciales en matière d'immigration ainsi que la fluctuation des taux d'intérêt.

Le personnel de la Ville a fait remarquer que de grands projets de construction sont toujours en cours et qu'il faudra attendre de trois à sept ans avant que les changements mis en œuvre dans la MRH commencent à porter leurs fruits. On s'attend d'abord à une baisse du prix des loyers situés en périphérie de la ville, qui devrait ensuite s'étendre graduellement à ceux du noyau urbain.



Entrevue avec la Ville d'Edmonton

Outils et politiques adoptés par la Ville pour accélérer les mises en chantier résidentielles en vue d'accroître le nombre de logements

Edmonton s'efforce de changer sa culture afin de favoriser les projets d'aménagement, et non les promoteurs. Ce changement passe par une plus grande acceptation des risques et de leurs conséquences, afin de devenir une ville où tout est à 15 minutes (quartiers du quart d'heure). Les membres du personnel sont ouverts à délaissier les anciennes méthodes. Ils comprennent que la nouveauté est inconfortable, mais nécessaire pour atteindre leurs objectifs.

Un processus numérique permet maintenant de traiter les demandes d'aménagement en ligne. Ce système, qui fait l'objet d'un processus d'amélioration continue, couvre à la fois les procédures externes et internes. La numérisation atteint maintenant 99 % et a notamment permis d'automatiser non seulement les processus, mais aussi la détermination des risques. Des équipes spécialisées gèrent la progression des demandes de logement abordable.

En 2020, la Ville d'Edmonton a adopté l'approche de stationnement en option ouverte, sachant qu'une telle approche entraînerait des problèmes de stationnement. Il est à noter que la Ville faisait déjà face à des problématiques de stationnement. Le retrait des exigences de stationnement facilite l'aménagement de logements, car le personnel municipal n'a plus à compter les espaces un par un pour s'assurer du respect de ces exigences. Les représentants de la Ville ont fait référence à certaines frustrations à l'interne en lien avec le projet d'option ouverte. En effet, certaines personnes croient que des supports à vélos ou autres commodités devraient être exigés en échange. Cependant, la Ville a choisi de laisser au marché libre le soin de déterminer ce qui sera construit.

En simplifiant le règlement de zonage et en faisant de la catégorie « résidentielle » une vocation en soi, on réduit les préoccupations quant à la façon dont les logements sont conçus et réalisés. Grâce aux travaux sur les codes de sécurité, les semelles et les fondations d'un bâtiment sont maintenant automatiquement approuvées lors de la délivrance du permis d'aménagement, ce qui accélère le processus pour les promoteurs.

Le processus de demande de permis d'aménagement pour les projets d'aménagement de zone verte est géré au niveau provincial et tous les renseignements pertinents doivent être reçus simultanément. Dès que le permis est approuvé, les semelles et les fondations du bâtiment peuvent être posées. Les demandes d'aménagement de zone verte qui respectent la réglementation sont automatiquement approuvées, sans intervention humaine.

Du côté de l'aménagement intercalaire, de nombreux changements ont été entrepris au cours des 15 dernières années. Ceux-ci visaient notamment à autoriser la construction d'unités et de duplex dans des secteurs à zonage traditionnel, les divisions de lots pour l'aménagement de « maisons étroites » ainsi que toutes sortes de logements attenants à un garage et de pavillons-jardins.

La Ville d'Edmonton fait le suivi des notes de satisfaction et des commentaires de la clientèle. Les plaintes formulées au Conseil proviennent d'un bassin représentant seulement 10 % des



promoteurs. Dans l'ensemble, les promoteurs sont satisfaits du système actuel et de leurs interactions avec le personnel municipal. Ces renseignements appuient les décisions prises par le personnel de la Ville concernant les processus d'aménagement.

Financement et incitatifs financiers utilisés pour encourager les projets d'aménagement

Avec la mise en œuvre du nouveau Règlement de zonage de la Ville d'Edmonton, les primes de densité ont été réduites. Un programme incitatif pour les logements secondaires a reçu un certain appui, mais son implantation était fastidieuse. Le personnel municipal a souligné que les programmes et aménagements viables iront toujours de l'avant, et ce, peu importe les incitatifs offerts.

La Ville d'Edmonton a décidé d'offrir moins d'incitatifs financiers pour se concentrer sur l'élimination des obstacles en matière de zonage et ainsi encourager les projets d'aménagement. Ces mesures comprennent la modification proactive du zonage, pilotée par la Ville, qui vise à éliminer la nécessité de demander une modification du zonage pour chaque emplacement à l'intérieur de la zone de croissance prioritaire.

Stratégies déployées par la Ville et jugées inefficaces

Étant donné que, sur les lots standard (50 pieds de façade; 120 à 150 pieds de profondeur), les immeubles peuvent compter jusqu'à huit logements de plein droit, on a constaté une énorme augmentation des maisons en rangée construites dans les zones intercalaires. L'imposante volumétrie des bâtiments a suscité la grogne populaire : la plupart des résidents trouvent que ces bâtiments sont laids. Par ailleurs, l'emplacement et l'articulation des fenêtres ont été déréglementés. Les membres du personnel envisagent de réintroduire certaines lignes directrices en matière de conception en lien avec les préoccupations de la population. Cependant, ils n'ont pas l'intention de faire marche arrière concernant les immeubles à huit logements sur ces lots, afin de continuer à atteindre les objectifs de la Ville en matière de logement.

Sans regretter les grands changements mis en œuvre, le personnel municipal reconnaît que ceux-ci ont été plus difficiles et plus compliqués que prévu. Parmi les pistes de solution en vue d'améliorer le déploiement de telles mesures, citons le fait de prévoir des marges de sécurité deux fois plus importantes dans les échéanciers, d'assurer une solide gestion des parties prenantes et de tenir certaines conversations à l'avance afin de favoriser la mobilisation proactive.

Stratégies futures envisagées par la Ville

L'équipe continuera à tirer parti de l'IA et de l'automatisation pour accélérer les processus. Des améliorations seront apportées au portail en ligne, qui aide les urbanistes de la Ville, en obligeant les demandeurs à préparer différents éléments de la demande à l'avance. Le processus de demande sera lui aussi revu, de façon à éliminer les obstacles pour les demandeurs. La Ville étudiera les options qui s'offrent à elle pour automatiser les examens des plans et formera le personnel afin de garantir une uniformité à travers la gamme de processus.



Les membres du personnel ont également réaffirmé leur conviction à savoir que le statu quo doit être remis en question pour que des changements puissent avoir lieu, reconnaissant que le Règlement de zonage est un document évolutif qui continuera de changer avec le temps.

Changements dans les typologies de logements

On constate une augmentation du nombre de maisons en rangée et de logements en arrière-cour, tant dans les nouvelles zones vertes que dans les zones intercalaires. Toutes les maisons en rangée linéaires sont des logements locatifs en raison du programme de financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Toutefois, compte tenu de leur structure, ces habitations pourraient être transformées en copropriété plus tard. Les mini-appartements sont aussi possibles, bien que coûteux à construire. On en trouve peu à Edmonton. Les nouvelles constructions concernent encore surtout les maisons individuelles et jumelées.

La ville d'Edmonton a connu une année record en matière de construction de logements en 2024, avec des taux d'inoccupation très faibles du côté des logements locatifs ainsi que de faibles stocks de logements. Cependant, le secteur demeure fragile en raison des craintes en lien avec les tarifs douaniers et de la réduction des cibles d'immigration par le gouvernement fédéral, autant de facteurs susceptibles de ralentir les mises en chantier.

Bien que la demande pour les maisons individuelles et jumelées ait légèrement faibli dans les zones vertes, on s'attend à un regain de popularité lorsque les sources de financement changeront. De plus, le ralentissement de l'immigration pourrait entraîner une modification de la demande pour les logements locatifs. Le personnel a ajouté que la plupart des gens provenant de l'Ontario sont attirés par Edmonton en raison de l'accessibilité financière des maisons, ce qui se traduit par une demande accrue pour ce type de logement.

Évolution de l'accessibilité financière due aux structures incitatives

Edmonton reste relativement abordable comparativement aux autres villes canadiennes (avec des ventes MLS moyennes représentant environ 40 % du prix moyen à Toronto). Il reste que le coût des logements augmente de plus en plus au Canada. Bien que la plupart des gens d'Edmonton peuvent encore se permettre de louer, ils le font généralement sur une plus longue période qu'il y a quelques années avant de procéder à l'achat d'une maison. Le nombre de personnes qui présentent des besoins impérieux en matière de logement demeure limité.

Avec l'essor des logements, le fossé entre les collectivités résidentielles et non résidentielles s'est creusé. Les entreprises non résidentielles portent un fardeau fiscal plus lourd, et les vocations industrielles ne se développent pas aussi rapidement à Edmonton.

Entrevue avec la Ville de London

Outils et politiques adoptés par la Ville pour accélérer les mises en chantier résidentielles en vue d'accroître le nombre de logements

La Ville de London a mis en œuvre la stratégie « Feuille de route pour la construction de 3000 logements abordables », un programme financé par l'impôt foncier, visant à construire



3000 logements sur cinq ans. En 2024, après trois ans, il ne restait plus que 900 logements à construire pour atteindre la cible. Dans le cadre de cette stratégie, la Ville de London a adopté une nouvelle façon de travailler avec le secteur privé (promoteurs avec et sans but lucratif) pour construire davantage de logements abordables.

En vertu du régime de fin d'hypothèque, les fournisseurs de logements sociaux peuvent refinancer une hypothèque qui vient à échéance afin de réaliser des travaux de réaménagement, ce qui leur permet de tirer parti de leurs actifs financiers.

Les immeubles à quatre logements sont maintenant autorisés de plein droit partout dans la ville afin de favoriser une densification en douceur. Le zonage des terrains situés à 1,5 kilomètre des couloirs de transport a été modifié pour accueillir des bâtiments plus hauts. Grâce à ces changements de zonage, la Ville de London a approuvé la construction de 20 000 nouveaux logements potentiels. Les mises en chantier dépendent désormais de l'industrie de l'aménagement pour tirer profit de cette modification du zonage.

La Ville de London dispose d'une équipe spécialisée d'urbanistes, d'architectes et d'ingénieurs qui s'attachent à faciliter l'aménagement de logements abordables, notamment en pilotant de nouveaux projets de lotissement sur les terrains d'anciennes écoles dont la Ville a fait l'acquisition.

Financement et incitatifs financiers utilisés pour encourager les projets d'aménagement

Des subventions sont offertes par l'entremise des Plans d'amélioration communautaire (PAC) pour les logements abordables à 80 % du loyer moyen du marché (LMM). La Ville intègre les logements supplémentaires dans son PAC. Un incitatif de 45 000 \$ est également offert pour chaque type de logement supplémentaire (p. ex., conversion de garage, appartement au sous-sol, etc.), en plus de trois incitatifs destinés uniquement aux logements supplémentaires détachés, soit 20 000 \$ pour un logement supplémentaire en arrière-cour, 45 000 \$ pour un engagement de 10 ans à 100 % du taux du marché et 45 000 \$ pour les propriétaires ou les organismes autochtones, le tout sous la forme de prêts-subventions.

La stratégie « Feuille de route pour la construction de 3000 logements abordables » a permis d'offrir une subvention de 45 000 \$ par logement supplémentaire et d'intégrer ce nombre dans les PAC. Il s'agit du point de référence, auquel s'ajoute l'exonération des redevances d'aménagement (RA) dont peuvent bénéficier les promoteurs. Les autres PAC comprennent les fonds mis à la disposition des promoteurs pour la transformation de bureaux en logements, ou encore 15 000 \$ par logement pour l'aménagement axé sur le transport en commun. Dans certains cas, les PAC peuvent être cumulés. Bon nombre de ces PAC sont offerts sous forme de prêt-subvention.

Le personnel de London a choisi de répartir les fonds des subventions entre de nombreux promoteurs plutôt que d'offrir des taux plus élevés à quelques-uns d'entre eux. Lorsqu'un montant supplémentaire de 20 M\$ a été offert par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), la Ville a choisi d'ajouter des incitatifs, car les programmes de transformation de bureaux en logements et d'aménagement axé sur le transport en commun étaient déjà bien financés.



Stratégies déployées par la Ville et jugées inefficaces

Les programmes du PAC ont été mis en œuvre en février 2025 en réponse à un processus d’approvisionnement fastidieux pour les partenaires. Le système précédent était difficile à maîtriser, présentait une structure financière complexe et n’offrait pas la possibilité de discuter avec des partenaires potentiels. Le nouveau système permet d’accompagner les partenaires potentiels pour créer un espace propice aux discussions et leur offrir des occasions d’apprentissage. Ces partenaires sont également encouragés à travailler aux côtés de consultants qui possèdent des compétences et des connaissances spécialisées, souvent dans le domaine du logement et de l’aménagement du territoire.

Le personnel travaille actuellement à perfectionner le volet destiné aux communautés autochtones du programme de logement supplémentaire, en définissant le terme *autochtone* d’une manière qui soit à la fois culturellement adaptée et cohérente aux définition d’autres entités, comme les universités et les hôpitaux.

Stratégies futures envisagées par la Ville

La Ville de London prépare les terrains et s’occupe de la promotion immobilière afin d’aider les organismes sans but lucratif qui ne disposent pas de l’expertise nécessaire en matière de développement. Elle chapeaute les travaux complexes, notamment les essences d’arbres protégées, les titres absolus, les problèmes de limites de propriété, afin que les organismes sans but lucratif n’aient qu’à embaucher un architecte et à demander leur permis de construire. Ce travail de planification est accordé aux organismes sans but lucratif sous la forme d’une subvention d’immobilisation. En échange, ceux-ci doivent s’engager à conserver l’accessibilité financière de leurs logements pendant 25 ans.

Changements dans les typologies de logements

On constate une légère augmentation de la densité dans certaines régions de la ville, en particulier autour des secteurs à proximité d’écoles, qui accueillent de nombreux étudiants. À l’instar d’autres villes canadiennes, London assiste également à un ralentissement en matière de demandes de permis.

Certains projets de grande envergure sont proposés (30 à 40 étages) dans le cadre du zonage de plein droit mis en place. Le personnel a fait remarquer que ces immeubles sont situés dans des emplacements de choix, le long des couloirs de transport en commun rapide et dans le centre-ville, au grand bonheur de la Ville. Parmi les projets proposés, soulignons celui qui implique la construction d’un immeuble à deux tours dans le centre-ville de London dont une tour de 40 étages destinée à l’aménagement de copropriétés et une tour de 50 étages destinée à accueillir des logements locatifs.

Évolution de l’accessibilité financière due aux structures incitatives

Pour l’instant, on ne constate aucun changement quant à l’accessibilité financière. À titre d’exemple, le taux moyen du marché à London est passé de 1192 \$ à 1299 \$ au cours de la dernière



année. Toutefois, le personnel a souligné que la plupart des programmes sont très nouveaux et que leur incidence sur les prix reste à venir.

Certains besoins impérieux en matière de logement restent à combler, notamment du côté des familles monoparentales dirigées par une femme, des familles monoparentales en général, des personnes âgées de plus de 65 ans et des locataires en général. À l'heure actuelle, on observe une pénurie de 18 000 logements individuels et studios, de même qu'une pénurie de logements destinés aux familles nombreuses. La Ville de London estime qu'en augmentant le nombre de logements individuels et de studios, on peut s'attendre à ce que des personnes qui disposent d'un logement trop grand pour leurs besoins déménagent dans des logements plus petits, libérant ainsi des logements plus grands pour les familles.

Avec l'arrivée sur le marché de nombreux nouveaux logements d'ici six à douze mois, le personnel espère voir le prix des loyers se stabiliser d'ici les deux prochaines années. Le taux d'inoccupation des logements locatifs se situe actuellement sous la barre des 2 %.

Est-ce que le Ville de London utilise ou prévoit utiliser un Système de délivrance des PPC pour accélérer l'aménagement de logements à l'échelle de la ville?

London a envisagé l'utilisation d'un Système de délivrance des permis d'aménagement communautaire (PPC) il y a quelques années, mais n'en utilise pas et ne prévoit pas en utiliser pour le moment. L'analyse réalisée a révélé que la structure d'un tel système ne conviendrait pas au contexte de la ville de London. Ainsi, la Ville a plutôt choisi d'aider les organismes sans but lucratif et les organismes de logement social à repérer les possibilités d'aménager des logements abordables. De plus, les occasions de réaliser des aménagements intercalaires sont nombreuses à l'échelle de la ville en vue de développer des sites de maisons en rangée de type logements sociaux.

Analyse documentaire des études de cas

Pour compléter les entrevues avec les principaux membres du personnel du secteur du logement des trois municipalités à l'étude, une analyse documentaire a également été réalisée dans le but de comprendre les renseignements disponibles sur l'innovation en matière de logement à Halifax, Edmonton et London. Cette section documente les initiatives clés de chacune des municipalités étudiées.

Les trois municipalités à l'étude bénéficient du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) et ont respectivement adopté une approche unique pour utiliser ce financement afin de mieux répondre aux besoins locaux en matière de logement. Dans le cadre du FACL, les municipalités doivent créer et mettre en œuvre un plan d'action associé au programme.

London

La Ville de London a été la première municipalité à recevoir une subvention en vertu du Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL (Colliers, 2024). En mars 2025, on annonçait que London recevrait 7,4 M\$ supplémentaires pour avoir été la municipalité la plus performante du



programme, montant qui s'ajoute aux quelque 74 M\$ reçus en 2023 (Newcombe, 2025). La Ville de London a dépassé de 157 logements son objectif de construire 3184 logements, et ce, dès la première année. Au total, ce sont 3341 logements qui ont été construits, ce qui la classe municipalité au troisième rang national en matière de rendement (Newcombe, 2025).

Voici quelques-unes des initiatives clés menées à London grâce au FACL (SCHL, 2024b) :

- Zonage de plein droit afin de promouvoir les aménagements de forte densité
 - Immeubles à quatre logements de plein droit dans la plupart des régions, et modification du zonage des terrains situés à moins de 1,5 kilomètre des couloirs de transport en commun rapide pour bâtir de plein droit des bâtiments de plus grande densité
- Promotion d'autres méthodes de construction résidentielle
 - Par exemple, les logements modulaires, usinés et préfabriqués
- Mise à disposition des terrains appartenant à la Ville pour l'aménagement de logements abordables
 - Cela comprend l'utilisation de terrains scolaires excédentaires
- Établissement de partenariats sectoriels pour préserver et accroître le parc de logements abordables
 - Collaboration avec des organismes sans but lucratif sélectionnés pour préserver les logements abordables existants et en construire de nouveaux

Programme digne de mention à London (n° 1) : Programme de prêt-subvention par logement pour les projets d'aménagement axés sur les transports en commun

En mai 2025, la Ville de London a lancé le Programme de prêt-subvention par logement pour les projets d'aménagement résidentiels admissibles dans les secteurs clés accessibles grâce au transport en commun (Ville de London, 2025). Le programme offre aux promoteurs immobiliers et aux propriétaires 15 000 \$ par logement situé près des grandes voies de transport en commun (Ville de London, 2025).

Éléments clés du programme :

- s'adresse aux aménagements résidentiels de plus de 20 logements ou aux projets de transformation de bureaux en logements (aucune exigence minimale concernant le nombre de logements);
- les projets doivent être situés dans la zone d'améliorations communautaires d'aménagement axé sur les transports en commun;
- un montant de 15 000 \$ par logement est offert sous forme de prêt-subvention, c'est-à-dire que le prêt est accordé une fois toutes les exigences satisfaites, puis transformé en subvention après l'inspection finale du bâtiment;
- aucun montant maximal par immeuble, mais le financement est limité et sous réserve des disponibilités.



Edmonton

La Ville d'Edmonton recevra, de 2024 à 2026, jusqu'à 175 M\$ pour la mise en œuvre de son plan d'action associé au FACL (Ville d'Edmonton, 2025).

Parmi les principales initiatives de la Ville, notons (SCHL, 2024a) :

- Refonte du Règlement de zonage
 - Dans le but d'atteindre ses cibles en matière de logement dans le cadre du plan d'action associé au FACL, la Ville d'Edmonton a mis en œuvre son nouveau Règlement de zonage en janvier 2024. Ce règlement autorise les immeubles jusqu'à huit logements sur tout lot résidentiel d'une certaine taille ainsi que les immeubles d'habitation, les maisons en rangée, les duplex et les logements en arrière-cour à trois étages (Frew, 2025).
- Simplification des approbations réglementaires grâce à la technologie
 - Permis automatisés pour les demandes peu complexes de grand volume.
 - La Ville d'Edmonton a déterminé que grâce à son service d'autoexamen, qui automatise la délivrance de permis pour les demandes peu complexes de grand volume, les délais d'approbation sont passés de deux semaines à un jour (Olive, 2025). Elle estime que, jusqu'à présent, les réformes en matière de permis ont fait économiser environ 5,3 M\$ aux demandeurs et pas moins de 67 600 jours par année (Olive, 2025).
- Remise pour les infrastructures énergétiques de quartier
 - Introduction d'une remise sur les frais de raccordement à un réseau d'énergie renouvelable du district.
- Examen en matière de débit incendie pour l'aménagement de terrains intercalaires et campagne de renforcement de la capacité
 - Mise à jour de la réglementation sur l'eau pour la lutte contre les incendies afin de favoriser la densification et de limiter la nécessité d'améliorer les infrastructures.

Programme digne de mention à Edmonton (n° 1) : Fonds pour l'aménagement intercalaire

La Ville d'Edmonton s'est fixé comme objectif que, d'ici à ce que sa population atteigne 2 millions d'habitants, 50 % des nouveaux logements seront construits par le biais de l'aménagement intercalaire (Ville d'Edmonton, 2025b). Les infrastructures peuvent représenter un obstacle majeur à l'aménagement intercalaire. C'est pourquoi la Ville a lancé le Fonds pour l'aménagement intercalaire dans le cadre de son plan d'action en lien avec le FACL. En couvrant le coût de la modernisation des infrastructures publiques partagées, ce fonds facilite la construction d'immeubles à logements multiples au taux du marché et hors marché (Ville d'Edmonton, 2025b). L'accent est mis sur le secteur en réaménagement d'Edmonton, en particulier sur les centres urbains, les couloirs (rues principales) et les zones à proximité du transport en commun.

Le fonds est conçu pour couvrir jusqu'à 100 % des coûts d'infrastructure hors site admissibles, allant de 100 000 à 4 M\$ par projet pour les logements au taux du marché, et de 250 000 à 4 M\$



pour les projets de logements hors marché (Ville d'Edmonton, 2025b). Pour être admissibles, les projets d'aménagement doivent comporter au moins 10 logements.

Programme digne de mention à Edmonton (n° 2) : Terrains scolaires excédentaires

La Ville prépare les terrains ayant été déclarés excédentaires par le Conseil scolaire public d'Edmonton en 2009 en vue d'accueillir des projets d'aménagement résidentiel, en donnant priorité aux logements abordables (Ville d'Edmonton, 2025a). Le projet a été lancé au printemps 2024 et, dès l'automne 2024, le Conseil approuvait les demandes de modification du zonage des terrains (Ville d'Edmonton, 2025a). La Ville s'attend à ce que les logements puissent être construits en 2027 et occupés en 2028.

Halifax

La Ville d'Halifax est également bénéficiaire du FACL. Parmi les initiatives clés, notons (Conseil régional d'Halifax, 2025) :

- la diminution des coûts initiaux pour les demandes de permis;
- l'incitation à la conversion d'immeubles non résidentiels en ensembles résidentiels;
- l'appui aux projets d'aménagement le long des couloirs de transport en commun rapide;
- la réduction des délais pour les ententes d'aménagement des sites patrimoniaux — jugées complète;
- l'élaboration d'un programme pour les plans de construction préapprouvés.

Programme digne de mention à Halifax (n° 1) : Modifications urgentes aux documents d'aménagement pour le logement

En mai 2024, le Conseil régional d'Halifax a adopté à l'unanimité des modifications aux documents d'aménagement dans le cadre de son initiative Modifications urgentes aux documents d'aménagement pour le logement (Halifax, 2024). Dans le cadre de cette initiative, les ordres de gouvernement ont travaillé main dans la main pour favoriser l'offre de logements. La municipalité a également apporté des modifications aux documents d'aménagement afin de promouvoir la diversification des types de logements à l'échelle de la région (Halifax, 2024).

Parmi les modifications apportées aux documents d'aménagement, citons :

- l'ajout de plusieurs types de bâtiment autorisés dans les zones résidentielles établies;
- l'augmentation de la hauteur permise dans les zones résidentielles et de couloir de niveau supérieur;
- l'augmentation de la hauteur et du rapport plancher-sol dans les zones centrales;
- l'accroissement de la densité près des universités;
- l'autorisation des immeubles comptant jusqu'à quatre logements dans toutes les zones résidentielles à l'intérieur du périmètre des services urbains;
- l'élimination ou la réduction des exigences de stationnement minimales;
- l'augmentation des approbations d'aménagement de plein droit;



- la collaboration avec la province pour mettre fin aux ententes d'aménagement.

Sources des recherches présentées sous forme d'études de cas

Colliers. (2024). *London est la première municipalité canadienne à recevoir une subvention en vertu du Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL.*

<https://www.colliersprojectleaders.com/fr/projets/london-est-la-premiere-municipalite-canadienne-a-recevoir-une-subvention-en-vertu-du-fonds-pour-accelerer-la-construction-de-logements/>

Conseil régional d'Halifax (18 mars 2025). *Housing Accelerator Fund: Annual Update*. Conseil régional d'Halifax, point n° 14.2. <https://pub-halifax.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=1485>

Frew, N. (19 janvier 2025). *Edmonton approves more than half of permits needed to meet 2026 housing targets, city says*. CBC News. <https://www.cbc.ca/news/canada/edmonton/city-edmonton-housing-permits-cmhc-1.7435340>

Halifax. (juin 2024). *Urgent Changes to Planning Documents for Housing*. <https://cdn.halifax.ca/sites/default/files/documents/about-the-city/regional-community-planning/haf-fact-sheet-june-2024.pdf>

Morgan, R. (25 janvier 2025). *HRM receives extended deadline for Minimum Planning Regulations*. City News. <https://halifax.citynews.ca/2025/01/25/hrm-receives-extended-deadline-for-minimum-planning-regulations/>

Newcombe, D. (21 mars 2025). *London lands additional \$7.4M from federal housing fund other cities missed out on*. CTV News London. <https://www.ctvnews.ca/london/article/london-lands-additional-74m-vfrom-federal-housing-fund-other-cities-missed-out-on/>

Olive, D. (29 janvier 2025). *Edmonton is crushing Toronto when it comes to building new homes. An astounding Canadian first is a big reason why*. The Toronto Star. https://www.thestar.com/business/edmonton-is-crushing-toronto-when-it-comes-to-building-new-homes-an-astounding-canadian-first/article_767a2c2a-d1b9-11ef-9665-1374b8e91b63.html

SCHL. (décembre 2024a). *Résumé de l'entente et du plan d'action pour le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) – Edmonton (Alberta)*. SCHL. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/housing-accelerator-fund/action-plan-summaries/haf-action-plan-summary-edmonton-fr.pdf?rev=87dcba3e-38c9-4180-900c-ff9bba286dde>

SCHL. (décembre 2024b). *Résumé de l'entente et du plan d'action pour le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) – London (Ontario)*. SCHL. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/housing-accelerator-fund/action-plan-summaries/haf-action-plan-summary-london-fr.pdf?rev=87dcba3e-38c9-4180-900c-ff9bba286dde>



[funding-programs/housing-accelerator-fund/action-plan-summaries/haf-action-plan-summary-london-fr.pdf?rev=37284b25-19fc-47c8-8233-ed67ee5bff56](https://www.london.ca/sites/default/files/2025-05/funding-programs/housing-accelerator-fund/action-plan-summaries/haf-action-plan-summary-london-fr.pdf?rev=37284b25-19fc-47c8-8233-ed67ee5bff56)

Shape Your City Halifax. (2025). *Minimum Planning Changes in Halifax*.
<https://www.shapeyourcityhalifax.ca/minimum-planning>

Ville d'Edmonton. (2025a). *Affordable Housing Developments*. Ville d'Edmonton – Programmes et services. https://www.edmonton.ca/programs_services/housing/affordable-housing-developments

Ville d'Edmonton. (2025b). *Infill Infrastructure Fund*. Ville d'Edmonton – Programmes et services. https://www.edmonton.ca/programs_services/housing/infill-infrastructure-fund

Ville de London. (5 mai 2025). *New incentive program launched by City of London to boost housing near transit*. City of London Newsroom. <https://london.ca/newsroom/new-incentive-program-launched-city-london-boost-housing-near-transit>