

- | |
|--|
| <p>2. Inclusionary Zoning Status Update and Direction
Compte rendu de situation et orientation du zonage d'inclusion</p> |
|--|

COMMITTEE RECOMMENDATIONS, AS AMENDED

That Council:

1. Receive the Report on the status of inclusionary zoning and Document 1 – Framework and Guiding Principles for Inclusionary Zoning in Ottawa, and direct staff to move forward with further study, Official Plan and Zoning By-law amendments, and an implementation strategy to introduce inclusionary zoning in 2023.
2. **Direct staff to undertake the following:**
 - a. **Consider a minimum set-aside rate of 10% for ownership housing across all Protected Major Transit Station Areas (PMTSA);**
 - b. **Consider a set-aside rate of up to 10% for purpose-built rentals in all PMTSAs;**
 - c. **Include unit mix requirements in the official plan policies or zoning regulations that implement inclusionary zoning to ensure that a sufficient number of multi-bedroom units are set aside as affordable;**
 - d. **Consider opportunities to deepen affordability for rental and condominium units in order to maximize access down to 40th percentile income households;**
 - e. **Consider including an official plan policy pursuant to paragraph 10 of subsection 3(1) of Ontario Regulation 232/18 that would**

allow off-site units only where those units are to be assumed by a non-profit housing provider

- f. direct staff to report back to Council on these directions as part of the final Implementation report and amending by-laws; further, that staff report back to Council a second time on Directions 1 and 2 above at the completion of its feasibility analyses for each PMTSA.
3. Approve that, with respect to report ACS2022-PIE-EDP-0013, the review of each PMTSA be conducted as soon as possible and that staff report back on the findings to change the set-aside rates shortly thereafter.
4. Approve that staff consider the feasibility of a 20% set-aside rate for owner-occupied condominium units in line with the City's own definition of affordability and report back as part of the implementation report.
5. Approve, with respect to report ACS2022-PIE-EDP-0013, that staff study how to include fully accessible units, according to the City of Ottawa's own accessibility design standards, and report back with recommendations as part of the IZ implementation guidelines.
6. Approve, with respect to report ACS2022-PIE-EDP-0013, that staff report back, as part of the implementation guidelines, any tools available to the City to limit the use of "renovictions" for long-term rental units in particular. In addition, staff report as well, on the feasibility, and impact, of extending the affordability period for purpose-built, rental units.
7. Request the Mayor and Co-Chairs of Planning Committee and CPSC write a joint letter to the Minister of Housing and Municipal affairs to request that Inclusionary Zoning be expanded beyond PMTSAs, for

example along transit priority corridors and other areas in close proximity to transit.

8. Direct staff to explore and evaluate additional offsets that could be implemented as part of the Inclusionary Zoning policy and regulations and report back to council in in 2023.
9. Approve that, with respect to report ACS2022-PIE-EDP-0013, as part of development of the Implementation & Administration Framework for Inclusionary Zoning, staff prepare requirements for transition and condense this to the shortest time as is reasonable, and report back to Committee in Q1 2023.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ, TELLES QUE MODIFIÉES

Que le Conseil:

1. Reçoive le rapport sur l'état du zonage d'inclusion, ainsi que le document 1 – Structure cadre et principes directeurs du zonage d'inclusion à Ottawa, et demande au personnel de la Ville d'enchaîner avec une nouvelle étude, les modifications du Plan officiel et du Règlement de zonage, ainsi qu'une stratégie de mise en œuvre afin d'instituer le zonage d'inclusion en 2023.
2. Ordonne au personnel d'entreprendre ce qui suit :
 - a. Envisager un taux de mise en réserve minimum de 10 % pour les logements en propriété dans toutes les ZPGSTC;
 - b. Envisager un taux de mise en réserve pouvant aller jusqu'à 10 % pour les locations à usage spécifique dans toutes les ZPGSTC;

- c. Inclure des exigences relatives à la composition des unités dans les politiques du plan officiel ou dans les règlements de zonage qui mettent en œuvre le zonage d'inclusion, afin de garantir qu'un nombre suffisant d'unités à plusieurs chambres à coucher soient réservées comme unités abordables;
 - d. Examiner les possibilités d'accroître l'accessibilité des logements locatifs et en copropriété afin de maximiser l'accès jusqu'aux ménages dont le revenu se situe au 40e centile;
 - e. Envisager l'inclusion d'une politique de plan officiel conformément à l'alinéa 10 du paragraphe 3(1) du Règlement de l'Ontario 232/18 qui autoriserait les unités hors site uniquement lorsque ces unités doivent être prises en charge par un fournisseur de logements sans but lucratif;
 - f. Rendre compte au Conseil de ces orientations dans le cadre du rapport final de mise en œuvre et de la modification des règlements administratifs; en outre, que le personnel rende compte au Conseil une deuxième fois des orientations 1 et 2 ci-dessus à l'achèvement de ses analyses de faisabilité pour chaque ZPGSTC.
3. Approuve que, en ce qui concerne le rapport ACS2022-PIE-EDP-0013, l'examen de chaque ZPGSTC soit effectué dès que possible et que le personnel présente un rapport sur les conclusions visant à modifier les taux réservation peu après.
 4. Approuve que le personnel étudie la faisabilité d'un taux de réservation de 20 % pour les logements en copropriété occupés par leur propriétaire, conformément à la définition de l'accessibilité de la Ville, et qu'il en rende compte dans le cadre du rapport de mise en œuvre.

5. Approuve que, en ce qui concerne le rapport ACS2022-PIE-EDP-0013, le personnel étudie la façon d'inclure des unités entièrement accessibles, conformément aux normes de conception de l'accessibilité de la Ville d'Ottawa, et qu'il présente des recommandations dans le cadre des directives de mise en œuvre de la ZI.
6. Approuve que, en ce qui concerne le rapport ACS2022-PIE-EDP-0013, le personnel fasse rapport, dans le cadre des directives de mise en œuvre, sur les outils dont dispose la Ville pour limiter le recours aux « rénovations », en particulier pour les logements locatifs à long terme. En outre, le personnel doit également rendre compte de la faisabilité et de l'impact de la prolongation de la période d'accessibilité pour les unités locatives construites à cet effet.
7. Demande au maire et aux coprésidents du comité de planification et du CSCP d'écrire une lettre conjointe au ministre des Affaires municipales et du Logement pour demander que le zonage d'inclusion soit élargi au-delà des ZPGSTC, par exemple le long des corridors prioritaires de transport en commun et d'autres zones à proximité du transport en commun.
8. Approuve que, en ce qui concerne le rapport ACS2022-PIE-EDP-0013, le personnel soit chargé d'explorer et d'évaluer les compensations supplémentaires qui pourraient être mises en œuvre dans le cadre de la politique et des règlements de zonage d'inclusion et de faire rapport au conseil en 2023.
9. Approuve que, en ce qui concerne le rapport ACS2022-PIE-EDP-0013, dans le cadre de l'élaboration du cadre de mise en œuvre et d'administration du zonage d'inclusion, le personnel prépare les exigences relatives à la transition et les condense dans le délai le plus court possible, et qu'il fasse rapport au Comité au premier trimestre de 2023.

FOR THE INFORMATION OF COUNCIL

The Joint Committee also carried the following motion:

Motion No PLC-CPSC 2022-3/12

Moved by Co-chair G. Gower

THEREFORE BE IT RESOLVED THAT the paragraph preceding Table 2 on page 17 of the report be replaced with the following:

“The below Table 2 demonstrates that ownership households in the moderate income range can sometime afford a condominium unit but no other form of housing. Note that the table only considers the shelter costs associated with a mortgage and property tax; if shelter costs are defined to include condominium fees and utilities, as the CMHC does, then that would have an impact on the below values and reduce the maximum affordable housing price.”; and

THEREFORE BE IT FURTHER RESOVLED that Table 2 on Page 17 of the Report be replaced with the following:

Figure 15(a): Average Resale House Prices in Ottawa Compared to Affordable House Prices based Household Income Deciles: The City of Ottawa; 2021

All Households Income Deciles (2021 Estimates)	Maximum Affordable House Price	Residential	Condominium	Total
		\$743,309	\$426,874	\$671,801
Low Income	\$93,643	No	No	No
Deciles 1-3 (\$61,645 and less)	\$163,279	No	No	No
	\$226,581	No	No	No

Moderate Income Deciles 4-6 (From \$61,646 to \$117,109)	\$288,901	No	No	No
	\$356,080	No	No	No
	\$430,451	No	Yes	No
High Income Deciles 7-9 (\$117,110 and above)	\$520,080	No	Yes	No
	\$649,776	No	Yes	No
	\$841,462	Yes	Yes	Yes

Sources: Statistics Canada, 2016; Ottawa Real Estate Board for Existing Homes Transactions and SHS calculations based on spending 30% of income on housing costs, minimum down payment according to CMHC mortgage insurance policies, 25-year mortgage, and 5.39% interest rate, Jun-2022.

The Joint Committee also approved the following DIRECTION TO STAFF:

Councillor C. A. Meehan

As part of the next phase of work, staff convene a table of stakeholders from both the for-profit and not-for-profit housing development sectors, including City staff from within Planning, Real Estate & Economic Development as well as Financial Services to review the subsequent steps of analysis and advise staff on how to finalize the strategy to come to Council.

POUR LA GOUVERNANCE DU CONSEIL

Le Comité a également adopté la motion suivante :

Motion N° PLC-CPSC 2022-3/12

ATTENDU QUE la page 17 du rapport contient un tableau indiquant les prix maximums des logements en propriété pour chaque décile de revenu nécessitant des qualifications supplémentaires;

ET ATTENDU QU'une erreur de calcul a été relevée dans le tableau 2;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le paragraphe précédant le tableau 2, à la page 17 du rapport, soit remplacé par ce qui suit :

« Le tableau 2 ci-dessous démontre que les ménages propriétaires à revenu modéré peuvent parfois se permettre d'acheter un logement en copropriété, mais aucune autre forme de logement. Il est à noter que le tableau ne tient compte que des frais de logement associés à un prêt hypothécaire et à l'impôt foncier; si les frais de logement sont définis de manière à inclure les frais de copropriété et les services publics, comme le fait la SCHL, cela aurait un impact sur les valeurs ci-dessous et réduirait le prix maximum d'un logement abordable »;

PAR CONSÉQUENT, IL EST EN OUTRE RÉSOLU que le tableau 2 de la page 17 du rapport soit remplacé par ce qui suit :

Figure 15(a) : Prix de revente moyen des maisons à Ottawa par rapport au prix des maisons abordables selon les déciles de revenu des ménages : Ville d'Ottawa; 2021

Tous les déciles de revenus des ménages (estimations pour 2021)	Prix maximum d'une maison abordable	Résidentiel	Copropriété	Total
		743 309 \$	426 874 \$	671 801 \$
Faible revenu Déciles 1-3 (61 645 \$ et moins)	93 643 \$	Non	Non	Non
	163 279 \$	Non	Non	Non
	226 581 \$	Non	Non	Non
Déciles 4 à 6 des revenus modérés (de 61 646 \$ à 117 109 \$)	288 901 \$	Non	Non	Non
	356 080 \$	Non	Non	Non
	430 451 \$	Non	Oui	Non
Revenu élevé Déciles 7-9 (117 110 \$ et plus)	520 080 \$	Non	Oui	Non
	649 776 \$	Non	Oui	Non
	841 462 \$	Oui	Oui	Oui

Sources : Statistique Canada, 2016; Chambre immobilière d'Ottawa pour les transactions de maisons existantes et calculs de l'EDM basés sur l'affectation de 30 % du revenu aux coûts de logement, une mise de fonds minimale selon les politiques d'assurance hypothécaire de la SCHL, un prêt hypothécaire de 25 ans et un taux d'intérêt de 5,39 %, juin-2022.

Le Comité a également approuvé la DIRECTIVE SUIVANTE AU PERSONNEL :

Conseillère C. A. Meehan

Dans le cadre de la prochaine phase de travail, le personnel convoque une table d'intervenants des secteurs de la construction de logements à but lucratif et à but non lucratif, y compris des employés de la Ville provenant des services de l'urbanisme, de l'immobilier et du développement économique ainsi que des services financiers, afin d'examiner les étapes ultérieures de l'analyse et de conseiller le personnel sur la façon de finaliser la stratégie à présenter au Conseil.

DOCUMENTATION / DOCUMENTATION

1. Report from the Director, Economic Development and Long Range Planning, Planning, Real Estate and Economic Development Department, dated June 7, 2022 (ACS2022-PIE-EDP-0013)

Rapport du Directeur, Développement économique et Planification à long terme, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, daté le 7 juin 2022 (ACS2022-PIE-EDP-0013)

2. Extract of draft Minutes, Special Joint Meeting of Community and Protective Services Committee and Planning Committee, 16 June 2022.

Extrait de l'ébauche du procès-verbal, Réunion extraordinaire conjointe du Comité des services communautaires et de protection et Comité de l'urbanisme, le 16 juin 2022.