

Pièce 1 – Commentaires détaillés sur les 55 recommandations du Groupe d'étude sur le logement abordable de l'Ontario

Recommandations du Groupe d'étude	Commentaires	Position recommandée de la Ville
Se concentrer sur la construction accrue de logements		
1. Fixer un objectif de construction de 1,5 million de nouveaux logements sur 10 ans.	Il s'agit d'un objectif vraiment très ambitieux. On s'inquiète localement de la capacité du secteur de la construction à hausser la production.	La Ville n'a aucune position sur la question.
2. Modifier la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> , la Déclaration de principes provinciale (DPP) et les plans de croissance pour établir « la croissance de la gamme complète de l'offre de logements » et « l'intensification dans les zones bâties existantes » des municipalités comme étant les priorités les plus importantes en matière de logement résidentiel dans le mandat et l'objectif.	La Déclaration de principes provinciale 2020 comprend déjà des politiques sur l'offre de logements, sur l'ensemble des types de logements et sur l'aménagement de la croissance résidentielle (section 1.4). On s'en remet fréquemment à ces politiques quand il s'agit de se pencher sur la densification. Il serait souhaitable d'adopter un libellé plus rigoureux ailleurs dans la Déclaration de principes provinciale afin de renforcer ces objectifs ou de leur donner la priorité.	La Ville ne s'oppose pas du tout à cette recommandation puisque nous croyons que ce n'est essentiellement pas différent de la Déclaration de principes provinciale.
3. Limiter le zonage d'exclusion dans les municipalités au moyen d'une mesure provinciale obligatoire :	Le nouveau Plan officiel fixe des cibles ambitieuses pour la densification dans les tableaux 3a (« Impératifs de densité et de grandes habitations dans les carrefours, les rues principales et les zones	La Ville est favorable à l'intention de la proposition et a relevé ce défi en adoptant son nouveau Plan officiel. Elle ne croit pas que le gouvernement provincial doit imposer une solution aux

<p>a) Autoriser la construction « de droit » d'immeubles résidentiels comptant un maximum de quatre logements et de quatre étages sur un seul lot résidentiel;</p> <p>b) Moderniser le Code du bâtiment et d'autres politiques afin d'éliminer les obstacles à la construction de logements abordables et d'assurer une mise en œuvre sérieuse (p. ex., permettre la construction d'un escalier pour un maximum de quatre étages, permettre l'installation d'une sortie unique, etc.).</p>	<p>protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC) ») et 3b (« Cibles de densité résidentielle et de grandes habitations dans les quartiers et dans les couloirs mineurs »). Ces cibles, de concert avec la politique 3.1 (Promotion de la densification), permettront difficilement au zonage d'exclusion d'aller plus loin. Le nouveau Plan officiel prévoit aussi des politiques qui assurent la transition avec le zonage axé sur la forme et un ensemble de typologies (section 4.2.1), ainsi que des politiques destinées à protéger l'offre existante de logements locatifs (section 4.2.3). Dans l'ensemble, le nouveau Plan officiel favorise les formes d'habitation à logements multiples dans toutes les zones résidentielles.</p>	<p>municipalités; il faut plutôt mieux préciser l'orientation, et il serait opportun de le faire dans la Déclaration de principes provinciale.</p> <p>La Ville ne s'oppose pas aux nouvelles options adoptées dans le Code du bâtiment pour la construction des logements.</p>
<p>4. Permettre la conversion « de droit » de propriétés commerciales sous-utilisées ou excédentaires en utilisations résidentielles ou résidentielles et commerciales mixtes.</p>	<p>La Ville donne déjà la désignation de zone mixte à de nombreuses zones commerciales. Dans les cas où elle ne l'a pas fait, c'est parce qu'il y a généralement un problème de compatibilité dans l'aménagement avec les aménagements fonciers attenants.</p>	<p>La Ville ne s'oppose pas du tout à cette proposition, à la condition de prévoir des contrevérifications appropriées pour tenir compte de la compatibilité entre les aménagements sensibles et les aménagements industriels qui pourraient être attenants.</p>

<p>5. Autoriser la construction « de droit » de logements accessoires, les pavillons-jardins et les maisons d'allée à l'échelle de la province.</p>	<p>La Ville a déjà de vastes autorisations qui concordent avec cette recommandation. Conformément à l'article 16(3) de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>, les logements secondaires et les annexes résidentielles font partie de la liste des aménagements généralement autorisés dans la section 3.1 du Plan officiel existant. Les articles 133 (Logements secondaires) et 142 (Annexes résidentielles) du <i>Règlement de zonage 2008-250</i> viennent mettre en œuvre cette politique.</p> <p>Le nouveau Plan officiel reprend cette autorisation dans la politique 4.2.1 (Promouvoir une plus grande souplesse, ainsi qu'une offre adéquate et une grande diversité d'options de logement sur tout le territoire de la Ville).</p>	<p>La Ville ne s'oppose pas du tout à cette recommandation.</p>
<p>6. Permettre la construction « de droit » de logements multilocataires (location de chambres dans un logement) à l'échelle de la province.</p>	<p>La Ville a déjà de vastes autorisations qui concordent avec cette recommandation. Les « maisons de chambres » sont généralement autorisées dans le <i>Règlement de zonage</i>.</p> <p>La Politique 4.2.3 du nouveau Plan officiel (Protéger le parc de logements locatifs existant et encourager la production d'un plus grand nombre de</p>	<p>La Ville est favorable à l'intention de cette recommandation; il faut toutefois prévoir des contrevérifications pour prévenir le nombre excessif de logements dans les immeubles qui ne sont pas dotés des aires d'agrément voulues, et les municipalités doivent quand même exercer</p>

	<p>logements) interdit les modifications qui donneraient lieu à une perte nette de maisons de chambres dans une zone en particulier.</p> <p><u>Il n'empêche qu'il faut exercer certains contrôles sur les maisons de chambres afin de protéger les locataires et de veiller à respecter le <i>Règlement sur la délivrance de permis 2002-189</i> de la Ville.</u></p>	certains contrôles dans le zonage.
7. Encourager les municipalités à accroître la densité dans les régions disposant d'une capacité excédentaire dans les écoles afin de favoriser les familles ayant des enfants.		La Ville ne s'oppose pas du tout à cette recommandation.
Harmoniser les investissements dans les routes et le transport en commun à la croissance		
8. Permettre le zonage « de droit » jusqu'à une hauteur et une densité illimitée à proximité immédiate des grandes stations de transport en commun individuelles dans les deux ans si le zonage municipal demeure insuffisant pour atteindre les cibles provinciales en matière de densité.	<p>Le nouveau Plan officiel désigne 26 zones protégées des grandes stations de transport en commun et prévoit des cibles de densité pour le nombre d'habitants, d'emplois et de logements par hectare. La consigne de hauteur du Plan officiel pour ces zones varie d'après le contexte local. En outre, la hauteur des immeubles dans le cœur du centre-ville et dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun doit quand même</p>	<p>La Ville est favorable à la consigne pour une plus grande hauteur dans les stations de transport en commun; toutefois, la décision finale doit être prise localement, <u>en tenant compte des contraintes propres au site.</u></p> <p><u>La Ville est également favorable à la consigne pour une plus grande densité dans les zones protégées des grandes stations de transport</u></p>

	<p>respecter les panoramas centraux du Parlement.</p>	<p><u>en commun, puisque cette consigne permettrait d'optimiser l'utilisation du zonage d'inclusion lorsqu'il sera mis en œuvre.</u></p>
<p>9. Permettre le zonage « de droit » pour la construction d'immeubles de six à 11 étages sans exigence minimale en matière de stationnement dans les rues utilisées par le transport en commun (y compris les rues se trouvant sur les itinéraires d'autobus et de tramways).</p>	<p>Le libellé de la recommandation (« les rues utilisées par le transport en commun ») est très vague et pourrait comprendre les nombreuses rues de quartier empruntées par les différents circuits d'autobus dans les cas où la hauteur de 6 à 11 étages n'est pas appropriée. Le nouveau Plan officiel autorise généralement les immeubles de plus grande hauteur et une plus grande densité non loin des infrastructures de transport en commun sur rue dont « l'achalandage est fréquent ».</p> <p>Par ailleurs, ce libellé cadre généralement avec les désignations adoptées par la Ville pour les couloirs mineurs, les rues principales et les carrefours. Le tableau 7 (« Aperçu des hauteurs minimums et maximums d'après la politique du Plan officiel ») du nouveau Plan officiel fixe généralement une hauteur maximum de quatre étages pour les couloirs mineurs sur tout le territoire de la Ville, alors que dans les rues principales,</p>	<p>La Ville croit qu'il devrait s'agir d'une décision locale des conseils municipaux, et non d'une consigne imposée par le gouvernement provincial. Toutefois, il est raisonnable de prévoir, dans la Déclaration de principes provinciale, un libellé plus rigoureux afin de promouvoir une plus grande hauteur dans les secteurs bien servis dans les transports en commun.</p>

	<p>on autorise des hauteurs pouvant atteindre 40 étages selon le contexte local. C'est dans les carrefours que les hauteurs autorisées sont les plus élevées sur le territoire de la Ville : on autorise un maximum de 40 étages partout, sauf dans le cœur du centre-ville, où on autorise même des hauteurs supérieures.</p>	
<p>10. Désigner comme utilisation commerciale et résidentielle mixte tous les terrains le long des couloirs de transport en commun, ou en modifier le zonage, et désigner de nouveau tous les appartements résidentiels comme zonage commercial et résidentiel mixte à Toronto.</p>	<p>Cette consigne ne s'applique pas à Ottawa.</p>	<p>La Ville n'a pas de commentaires à faire.</p>
<p>11. Appuyer l'augmentation de la construction de logements sur les terres non aménagées, y compris à l'extérieur des limites municipales existantes, en construisant l'infrastructure nécessaire pour favoriser la construction de logements à densité plus élevée ainsi que la création de</p>	<p>La Ville ne comprend pas vraiment ce qu'on entend par cette recommandation.</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec les changements à apporter au régime existant de gestion de la croissance dans la Déclaration de principes provinciale.</p>

<p>collectivités complètes et en appliquant les recommandations du présent rapport à tous les terrains non aménagés.</p>		
<p>La solution « Partout, surtout chez nous »</p>		
<p>12. Créer un système plus permissif d'utilisation du sol, d'aménagement du territoire et d'approbation :</p> <p>a. Abroger ou remplacer les politiques, le zonage ou les plans municipaux qui donnent la priorité à la préservation du charme physique du quartier</p>	<p>La Ville est consciente des problèmes qui surgissent quand on essaie de définir et de préserver le « caractère » des différents quartiers; elle suggère toutefois d'adopter obligatoirement une approche plus équilibrée. La Ville a adopté plusieurs outils de zonage, dont l'analyse du caractère du paysage de rue et la surzone des quartiers matures pour s'assurer que les nouveaux aménagements, quelle que soit leur superficie, sont compatibles avec le contexte du quartier environnant.</p> <p>On ne sait pas vraiment si cette recommandation peut avoir pour effet d'abroger ou d'outrepasser les plans de district de conservation du patrimoine. La conservation des ressources patrimoniales est essentielle pour créer des collectivités pérennes, dynamiques et où il fait bon vivre. Vingt et un districts de</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord pour outrepasser complètement ces outils. Il faudrait plutôt éliminer en priorité les obstacles qui se dressent contre une densification modeste, en préservant les qualités que les résidents recherchent, par exemple de la place pour les arbres, les paysages urbains attrayants et des formes de bâtiments compatibles.</p> <p>Les différentes municipalités sont le mieux en mesure de définir les outils qui donnent des résultats et qui sont utilisés comme obstacles contre la densification. La Ville croit qu'on peut assurer la densification en préservant le cachet des quartiers.</p>

conservation du patrimoine sont désignés en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* à Ottawa; la plupart de ces districts sont dotés de plans de district de conservation du patrimoine ou d'autres documents-cadres qui tiennent compte de la valeur de patrimoine culturel et des caractéristiques patrimoniales de ces secteurs, en plus d'encadrer les travaux de transformation et la construction neuve. Ces documents ne priorisent pas le caractère du quartier par rapport aux nouveaux logements et s'accordent avec la consigne de croissance des plans secondaires et du Plan officiel. Ces plans portent sur la croissance et l'évolution du district de conservation du patrimoine, par exemple les annexes, la construction neuve et les aménagements intercalaires, et ne concernent pas l'aménagement ni le nombre de logements. Ils constituent une feuille de route pour la création de logements neufs, en tenant également compte du sentiment exceptionnel d'appartenance au lieu qui donne à ces quartiers leur cachet. On ne sait pas

	<p>vraiment si cette recommandation peut aussi avoir pour effet d'abroger les règlements municipaux sur la désignation en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i>.</p>	
<p>a. Exempter de l'approbation des plans d'implantation et de la consultation publique tous les projets de 10 unités ou moins qui sont conformes au plan officiel et qui ne nécessitent que des dérogations mineures.</p>	<p>Le <i>Règlement de la Ville régissant la réglementation du plan d'implantation 201-256</i> exempte certaines formes d'aménagements résidentiels de l'approbation du plan d'implantation, dont les projets d'aménagement d'au plus six logements dans les cas où les conditions sont respectées. Pour les aménagements intercalaires plus vastes, l'approbation du plan d'implantation offre l'occasion de se pencher sur des questions comme le drainage, les matériaux extérieurs, le paysagement, le stationnement et la gestion des déchets.</p> <p>La Ville ne traite pas les plaintes courantes à propos des incidences sur le drainage, <u>par exemple</u> dans les aménagements intercalaires, et a besoin d'un outil <u>pour gérer ce problème</u>.</p> <p><u>Dans les zones des immeubles d'appartements de faible hauteur du secteur urbain intérieur (R4) en particulier, la</u></p>	<p>La Ville ne s'oppose pas du tout à cette proposition, à la condition qu'on mette à sa disposition un autre outil réglementaire pour gérer les <u>questions courantes de plan d'implantation comme le drainage urbain, le stationnement, le paysagement ou le masquage, ainsi que la gestion des déchets.</u></p>

	<p><u>réglementation du plan d'implantation porte actuellement sur ces questions dans les cas où il n'existe pas déjà d'autres outils permettant de le faire, ce qui nous offre l'occasion de détecter et de traiter les répercussions négatives sur les propriétés attenantes, ce qu'il est possible de dépister pendant la consultation ou l'examen technique. il serait prématuré, à Ottawa, de priver entièrement la Ville de son pouvoir discrétionnaire d'appliquer la réglementation du plan d'implantation pour les immeubles dans lesquels il y a 10 logements ou moins.</u></p>	
<p>a. Établir des normes de zonage ou des interdictions à l'échelle de la province pour les dimensions minimales des lots, les retraits maximaux des bâtiments, les hauteurs minimales, les plans angulaires, les règles en matière d'ombre, les portes avant, la profondeur des bâtiments, l'aménagement paysager, le rapport plancher-sol, les cônes de vue patrimoniaux et les plans; rétablir les exclusions des</p>	<p>La plupart des normes de zonage sont propres au contexte, et il est préférable de laisser à chaque municipalité le soin de les déterminer, de les modifier et de les appliquer. Plusieurs normes énumérées, par exemple celles qui autorisent quatre étages sur un lot résidentiel, pourraient avoir des répercussions directes sur la compatibilité, la durabilité et l'habitabilité des nouveaux aménagements intercalaires et des logements construits sur les friches industrielles, et leur normalisation pourrait nuire aux</p>	<p>Le personnel s'inquiète de la recommandation portant sur les normes de zonage pour l'ensemble de la province, puisque cette approche ne permet pas d'adopter des règlements d'application propres au contexte et liés au Plan officiel de la Ville. Le personnel pourrait être favorable aux exigences provinciales qui préservent les pouvoirs discrétionnaires locaux tout en imposant des restrictions dans la capacité des règlements municipaux à limiter déraisonnablement la</p>

<p>plans d'implantation antérieurs à 2006 (couleur, texture, type de matériaux, détails de fenêtre, etc.) dans la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> et réduire ou éliminer les exigences minimales de stationnement.</p>	<p>relations entre les résidents nouveaux et anciens, les promoteurs immobiliers et la Ville. Il est préférable de traiter la plupart des normes à l'échelle des quartiers, en tenant compte du contexte local et des objectifs de planification propres aux secteurs et définis dans le Plan officiel. Par exemple, Ottawa a établi les considérations se rapportant aux panoramas du Parlement dans le secteur central, ce dont il faut tenir compte quand il s'agit de déterminer la forme bâtie voulue.</p> <p>Toutefois, les lignes de conduite du gouvernement provincial qui portent sur certaines normes de zonage et qui préservent la souplesse contextuelle locale en limitant l'adoption des règles de zonage qui ont pour effet de restreindre les choix de logement et les possibilités d'aménagement pourraient constituer un socle utile pour les efforts de zonage locaux consacrés à augmenter l'offre, la densité et la diversité des logements dans les quartiers.</p>	<p>densité et la diversité dans l'offre de logements, en plus d'éliminer le nombre minimum de places obligatoires de stationnement dans certaines catégories de projets d'aménagement. La Ville verrait d'un bon œil la possibilité de travailler en collaboration avec le gouvernement provincial à l'élaboration d'un cadre à adopter de gré à gré.</p> <p>Le personnel a aussi des inquiétudes à propos du rétablissement des exclusions des plans d'implantation antérieurs à 2006, puisque l'occasion de commenter la conception et la qualité des immeubles produit des bienfaits directs pour le domaine public et l'image de la Ville.</p>
<p>d. Supprimer toute restriction relative aux plaques de plancher pour permettre la construction de tours à</p>	<p>Les Lignes directrices sur l'esthétique urbaine des édifices de grande hauteur, approuvées par le Conseil municipal en</p>	<p>La Ville est d'accord pour mieux discuter, dans l'ensemble de la province, de la question de la souplesse à</p>

forte densité plus grandes et efficaces.

mai 2018, définissent des consignes non obligatoires à appliquer pour réaliser les aménagements de grande hauteur voulus, dont la superficie au sol. Les Lignes directrices sont appliquées contextuellement pendant l'examen des demandes d'aménagement pour s'assurer que les nouveaux immeubles de grande hauteur sont compatibles avec le contexte environnant, créent des lieux publics attrayants en contribuant à la silhouette urbaine, s'adaptent à l'environnement physique et au microclimat et offrent à long terme des conditions favorables d'habitabilité pour les résidents grâce à l'aménagement raisonnable de la lumière naturelle, de l'air frais et des panoramas. Éliminer entièrement les restrictions relatives à la superficie au sol pourrait donner lieu à des aménagements de grande hauteur qui ne respectent pas ces objectifs. Le nouveau Plan officiel de la Ville permet de réaliser des projets d'aménagement de grande hauteur dont la superficie au sol est modeste, mais offre aussi des possibilités et précise les

prévoir dans la conception, sans toutefois être d'accord avec l'interdiction pure et simple d'utiliser cet outil.

	<p>conditions dans lesquelles des superficies au sol plus vastes pourraient être appropriées, par exemple lorsqu'on prévoit de plus grandes distances de séparation entre les tours de grande hauteur. En éliminant entièrement les restrictions dans la superficie au sol, on pourrait nuire à la qualité de vie de tous les résidents, ce qui limiterait dans l'ensemble le potentiel d'aménagement dans les collectivités, en maximisant le potentiel d'un seul lot.</p>	
<p>13. Imposer des limites aux municipalités quant aux demandes ou à la tenue d'autres réunions publiques en plus de celles prévues par la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>.</p>	<p>La Ville reconnaît que les assemblées publiques pourraient augmenter la durée d'un processus; or, ces assemblées sont souvent nécessaires pour se pencher sur les questions valables.</p>	<p>Au lieu d'éliminer ces assemblées, la Ville suggère au gouvernement provincial de prévoir de consentir des droits d'appel si les demandes sont déraisonnables.</p> <p>La Ville continue de penser que les consultations publiques sont utiles, <u>par exemple quand il s'agit de s'entendre sur des compromis dans la conception pour la compatibilité ou pour faire rejaillir d'autres bienfaits sur la collectivité.</u></p>
<p>14. Exiger que les consultations publiques offrent des options de participation numérique.</p>		<p>La Ville est d'accord avec cette proposition.</p>

<p>15. Exiger la délégation obligatoire des approbations des plans d'implantation et des dérogations mineures au personnel ou aux consultants techniques tiers qualifiés et préalablement approuvés au moyen d'un processus d'examen et d'approbation simplifié, sans la possibilité de retirer la délégation du conseil.</p>	<p>Le personnel de la Ville a déjà les pouvoirs délégués qui lui permettent d'approuver ou de refuser la réglementation du plan d'implantations dans certains cas (par exemple avec l'approbation des conseillers municipaux). Toutefois, il est utile que le Conseil municipal se penche sur les demandes plus complexes ou controversées.</p> <p>En outre, on ne sait pas vraiment si on améliore l'efficience en faisant appel à un organisme d'approbation indépendant et différent pour les dérogations mineures.</p>	<p>La Ville est favorable à la délégation des pouvoirs, sans toutefois être d'accord pour qu'ils soient obligatoires.</p> <p><u>Dans bien des cas, la consultation du conseiller municipal et du public peut être utile pour les travaux d'aménagement, en plus de bâtir la confiance.</u></p>
<p>16. Prévenir l'abus du processus de conservation et de désignation du patrimoine de la façon suivante.</p>	<p>La Ville ne croit pas qu'il y a un « abus du processus de conservation et de désignation du patrimoine » à Ottawa, et le rapport n'indique pas clairement les cas d'abus généralisés qui se répercutent sur l'aménagement des logements en Ontario. Depuis que la Ville d'Ottawa a commencé à répertorier en 2014 les propriétés en vertu de l'article 27 de la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i>, 39 avis de démolition ont été déposés, et aucun des immeubles visés ne porte la désignation patrimoniale. Dans son nouveau Plan officiel, la Ville a prévu une politique qui précise</p>	

	<p>expressément que la conservation du patrimoine ne vise pas à décourager la densification ni à limiter le choix de logements. En outre, les récents plans de district de conservation du patrimoine prévoient un libellé qui confirme que les DCP sont appelés à changer et qu'il y aura et qu'il devrait effectivement y avoir de nouveaux travaux d'aménagement. Les politiques et les lignes de conduite des plans de district de conservation du patrimoine sont destinées à guider le changement dans ces districts, et non à y faire obstacle.</p>	
<p>a. Interdiction du recours à l'utilisation de listes contenant un grand nombre de propriétés sur les registres municipaux du patrimoine</p>	<p>On ne sait pas vraiment ce qu'on entend par « liste contenant le grand nombre de propriétés » : ce terme ne figure pas dans la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i> ni dans la trousse d'outils Protégeons le patrimoine ontarien. Qu'est-ce qui limiterait ces listes ponctuellement? Les modifications apportées à la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i> et qui ont été sanctionnées en juillet 2021 dans le projet de loi 108 ont donné lieu à un système plus rigoureux pour répertorier les propriétés non désignées dans le Registre du</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec cette recommandation. Les municipalités sont toujours en train de s'adapter aux changements récents apportés à la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i>, et la Ville croit que ces changements sont suffisants pour répondre à cette inquiétude.</p>

	<p>patrimoine, notamment les exigences relatives à une déclaration expliquant les raisons pour lesquelles la municipalité croit que la propriété a valeur de patrimoine culturel ou est d'intérêt patrimonial culturel et la possibilité, pour les propriétaires, de s'opposer à ce que ces propriétés soient répertoriées.</p> <p>Un registre patrimonial rigoureux, souvent mis au point sous la forme de différentes listes, crée une plus grande certitude pour les propriétaires et limite le nombre de désignations réactives menées dans la municipalité. Ce registre permet de s'assurer que le personnel de la Planification du patrimoine participe au processus de planification dès la première étape possible pour recenser les problèmes patrimoniaux avant que les demandes de planification soient déposées.</p>	
<p>a. Interdiction des désignations de patrimoine en réaction au dépôt d'une demande d'aménagement conformément à la <i>Loi sur</i></p>	<p>Les changements apportés à la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i> en 2021 permettent déjà de résoudre cette question en établissant des liens entre les processus prévus dans la <i>Loi sur le patrimoine de</i></p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec cette recommandation. Les municipalités continuent de s'adapter aux changements apportés récemment à la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i>, et la</p>

<p><i>l'aménagement du territoire</i></p>	<p><i>l'Ontario</i> et dans la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> grâce aux « événements prescrits ». La Ville suggère de prévoir un meilleur délai pour savoir si ce processus est efficace et permet d'atteindre l'objectif exprimé dans cette recommandation.</p> <p>Les délais prévus dans la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i> ont toujours été rigoureux et soumis à une approbation réputée si une décision n'est pas rendue dans le délai prescrit. Les nouveaux délais imposés dans le cadre des changements apportés récemment à la <i>Loi</i> réduisent les retards potentiels que le promoteur immobilier pourrait accuser en raison de la désignation réactive des biens-fonds. En outre, la Ville d'Ottawa a un registre patrimonial rigoureux des biens-fonds qui peuvent avoir une valeur de patrimoine culturel; ce registre permet aux propriétaires de s'assurer qu'ils connaissent la valeur de patrimoine culturel potentielle de leurs biens-fonds à l'étape qui précède la consultation.</p>	<p>Ville croit que ces changements sont suffisants pour répondre à cette inquiétude.</p>
<p>17. Exiger des municipalités qu'elles indemnisent les</p>	<p>Cette recommandation suppose que la désignation patrimoniale</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec cette recommandation,</p>

<p>propriétaires fonciers pour la perte de la valeur de la propriété en raison de la désignation de patrimoine en se fondant sur le principe d'utilisation économique optimale des terrains.</p>	<p>a pour effet de réduire la valeur du bien-fonds, et le rapport du Groupe d'étude n'apporte pas de preuve de cette affirmation.</p> <p>La section 1.7.1. de la Déclaration de principes provinciale précise que « [l]a prospérité économique à long terme est soutenue de la façon suivante en favorisant le développement d'un sentiment d'appartenance par l'intermédiaire d'un milieu bâti bien conçu, de la planification culturelle, et de la conservation d'éléments contribuant à donner un caractère particulier, comme les ressources du patrimoine bâti et les paysages du patrimoine culturel ».</p> <p>Cette recommandation ne tient pas compte des avantages de la conservation patrimoniale, qu'on ne peut pas quantifier en fonction de la valeur foncière, comme l'indique la Déclaration de principes provinciale.</p> <p>En règle générale, les travaux de recherche menés en Ontario et ailleurs dans le monde permettent de constater que la désignation patrimoniale n'a pas pour effet de réduire les valeurs foncières. En outre, des études comme celles d'Hientzelman et Altieri (2013), qui laissent</p>	<p>puisque'elle réduit les avantages de la désignation patrimoniale à la valeur économique potentielle du bien-fonds et qu'elle aura des incidences considérables sur la conservation du patrimoine, question d'intérêt provincial en Ontario.</p>
--	--	--

effectivement entendre que la désignation patrimoniale fait baisser les valeurs foncières, sont réalisées aux États-Unis et présupposent qu'il n'est pas possible de transformer ni de densifier les propriétés désignées; ces conditions ne tiennent pas compte du contexte de la planification en Ontario, dans lequel les propriétés patrimoniales sont souvent les sites de travaux d'aménagement. D'autres études, comme celles de Gould-Ellen et de McCabe (2017), regroupent les coûts liés à la réglementation de la conservation du patrimoine avec d'autres restrictions plus courantes comme les règlements de zonage, en plaidant pour des processus intégrés qui permettent d'harmoniser les coûts et les avantages de la conservation dans les structures-cadres de planification plus vastes. Cette recommandation réduirait la capacité des municipalités à prendre des décisions intégrées dans les projets d'aménagement à caractère patrimonial, en priorisant les intérêts des propriétaires privés plutôt que les retombées sociales, culturelles et

économiques de la conservation du patrimoine. Le lecteur trouvera ci-après la liste des sources d'information pertinente.

On relève, à Ottawa et en Ontario, une multitude d'exemples de projets de réaménagement fructueux qui augmentent spectaculairement la densité et la valeur foncière des sites tout en préservant les précieuses ressources patrimoniales. Par exemple, la Ville d'Ottawa a adopté un plan d'améliorations communautaires lié à la conservation du patrimoine et qui comprend des données permettant de constater que la préservation des ressources patrimoniales et les travaux d'aménagement sont avantageux de part et d'autre. Un exemple approuvé récemment porte sur la préservation de deux édifices patrimoniaux et sur la construction d'un nouvel immeuble d'habitations de sept étages regroupant 67 logements neufs, ce qui a pour effet d'augmenter la valeur foncière de 19 778 000 \$ par rapport à la valeur foncière des

propriétés avant les travaux d'aménagement.

Enfin, on ne sait pas vraiment comment l'indemnisation sera déterminée. Qui déterminera l'« utilisation économique optimale des terrains »? Cette valeur sera-t-elle déterminée selon les lignes de conduite du Plan officiel? Comment résoudra-t-on les différends.

Ouvrages consultés

Been V., Gould Ellen I., Gedal M., Glaeser E. et McCabe B., « Preserving history or restricting development? The heterogeneous effects of historic districts on local housing markets in New York City », *Urban Economics*, volume 92, mars 2016.

Ellen I. et McCabe B. (2017), *Balancing the Costs and Benefits of Historic Preservation*, dans L. Fennell et B. Keys (auteurs), *Evidence and Innovation in Housing Law and Policy* (pages 87 à 107), Cambridge, Cambridge University Press, DOI:10.1017/CBO9781316691335.005.

Heintzelman M. D. et Altieri J. A. (2013), *Historic preservation:*

	<p>Preserving value?, <i>The Journal of Real Estate Finance and Economics</i>, 46(3), 543-563.</p> <p>Rypkema Donovan, <u>The Economics of Historic Preservation: A Community Leader's Guide</u>, 2014.</p> <p>Shiple, Robert, « Heritage Designation and Property Values: Is there an Effect? » <i>The International Journal of Heritage Studies</i>, volume 6, n° 1, 2000.</p> <p>Zahirovic-Herbert V. et Chatterjee S., « Historic Preservation and Residential Property Values: Evidence from Quantile Regression » <i>Urban Studies</i>, volume 49, numéro 2, 2012.</p>	
<p>18. Rétablir le droit des promoteurs d'interjeter appel des plans officiels et des examens municipaux complets.</p>	<p>Dans le cadre de la préparation du nouveau Plan officiel, la Ville a consacré plus de deux années et demie à consulter les résidents et les intervenants, en menant 157 activités de consultation. Elle a fait appel à différents outils et tactiques, dont des documents de travail, des rapports au Conseil municipal, des sondages, des séances portes ouvertes, des consultations ciblées auprès des intervenants, des annonces et des activités de rayonnement</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec cette recommandation et croit que le ministre a déjà les pouvoirs voulus pour répondre aux inquiétudes raisonnables exprimées par les propriétaires fonciers.</p>

	<p>communautaires, pour veiller à ce que les consultations soient accessibles et exhaustives. La Ville a l'assurance que ce processus a donné à chacun l'occasion de s'exprimer significativement. Il n'est pas nécessaire de rétablir le droit d'appel.</p>	
<p>Éliminer les formalités administratives pour accélérer la construction et réduire les coûts</p>		
<p>19. Légiférer sur les échéanciers à chaque étape du processus d'examen provincial et municipal, incluant le plan d'implantation, les écarts mineurs et les examens provinciaux, et juger une demande approuvée si le temps de réponse édicté dans la loi est dépassé.</p>	<p>Les délais actuels ne concordent pas avec les règlements d'application qui obligent à diffuser l'information et à réunir des commentaires du public. Il est impossible de mettre en œuvre cette proposition si les délais ne sont pas plus réalistes et que les municipalités n'améliorent pas considérablement leurs ressources. Si elle est mise en œuvre, cette recommandation obligera les municipalités à refuser plus de demandes, au lieu de prendre le temps de résoudre les problèmes.</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec cette recommandation.</p>
<p>20. Financer la création de « modérateurs d'approbation » détenant le pouvoir de résoudre rapidement les conflits entre les autorités municipales et (ou) provinciales et s'assurer</p>		<p>La Ville est d'accord avec cette recommandation.</p>

<p>que les échéanciers sont respectés.</p>		
<p>21. Exiger une consultation préalable avec toutes les parties concernées dans laquelle la municipalité décrit une liste contraignante qui définit ce qui constitue une demande complète, qui confirme le nombre de consultations établies dans les recommandations antérieures et qui précise que si un membre d'une profession réglementée, comme un ingénieur, a estampillé une demande, la municipalité n'a aucune responsabilité et aucun autre estampillage n'est nécessaire.</p>	<p>Les recommandations préalables aux demandes tiennent généralement compte des pratiques existantes de la Ville.</p> <p>Il serait utile de préciser les responsabilités dans l'intérêt de la Ville.</p>	<p>La Ville pourrait être d'accord avec la proposition liée à la consultation préalable à la condition de prévoir des exceptions raisonnables pour les problèmes nouveaux et imprévus.</p> <p>La Ville est d'accord pour préciser la responsabilité.</p>
<p>22. Simplifier la législation sur l'aménagement et les documents de politique.</p>		<p>La Ville ne s'oppose pas à cette recommandation.</p>
<p>23. Créer, à l'échelle de la province, une définition commune d'un plan de lotissement et un ensemble de conditions qui précise lesquelles doivent être incluses, exiger le recours à des ententes juridiques</p>		<p>En principe, la Ville est d'accord pour se pencher sur cette approche.</p>

standards à l'échelle de la province et, le cas échéant, aux plans de lotissement.		
24. Autoriser la construction d'ossatures en bois pour des immeubles d'au plus 12 étages		La Ville est d'accord pour se pencher sur la question en revoyant le Code du bâtiment, à la condition que les changements tiennent également compte des exigences de la protection contre les incendies et de la sécurité des personnes.
25. Obliger les municipalités à offrir l'option de cautionnement de paiement sur demande et des lettres de crédit.	La Ville mène déjà des discussions avec la Greater Ottawa Home Builders' Association à propos d'un projet pilote pour le cautionnement des paiements sur demande dans quelques demandes d'aménagement faisant intervenir des promoteurs immobiliers avec lesquels la Ville a eu une expérience satisfaisante et dans les projets qui ne sont pas complexes. Le personnel de la Ville adressera une note de service au Comité de l'urbanisme sur ce projet pilote lorsque les négociations seront plus avancées.	La Ville ne s'oppose pas à cette recommandation, <u>en supposant que cette option est également offerte aux organismes fournisseurs de logements abordables</u> ; toutefois, la Ville a besoin d'une certaine protection pour s'assurer que les cautionnés interviennent à juste titre pour permettre à la municipalité d'avoir accès aux fonds s'il y a des problèmes.
Empêcher le recours abusif du processus d'appel		
26. Exiger des appelants qu'ils demandent rapidement l'autorisation	Il semble que cette recommandation soit comparable au projet de loi 139	La Ville n'a aucune inquiétude, à la condition que le gouvernement provincial

<p>(« autorisation d'appel ») du Tribunal et qu'ils démontrent qu'un appel a du mérite en se basant sur les preuves et les rapports d'experts, avant qu'il ne soit accepté.</p>	<p>(Loi de 2017 visant à bâtir de meilleures collectivités et à protéger les bassins hydrographiques), pour ce qui est de l'adoption de la « validation » du droit d'appel, qui a été de courte durée. Cette recommandation serait avantageuse pour les règles procédurales liées ou les autres processus auxiliaires.</p>	<p>rétablisse un bureau pour conseiller les organismes communautaires ou les autres intervenants dans les rouages du dépôt d'un appel en bonne et due forme.</p> <p>Il faudrait aussi donner des ressources au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire pour permettre de procéder à un examen rapide des documents accompagnant la demande d'« autorisation », sans causer de retard.</p>
<p>27. Empêcher le recours abusif du processus.</p> <p>a. Supprimer les droits d'appel pour les projets comportant au moins 30 % de logements abordables dans lesquels les unités d'habitation sont garanties comme étant abordables pendant au moins 40 ans</p>		<p>La Ville ne s'oppose pas à cette recommandation, à la condition que le gouvernement provincial donne des lignes de conduite dans la mise en œuvre, par exemple sur ce qui est jugé « abordable », en plus de suivre les logements abordables pour la durée de l'abordabilité.</p>
<p>b. Exiger des frais de dépôt de 10 000 \$ pour les appels de tiers.</p>		<p>La Ville est préoccupée par cette somme, trop prohibitive pour les petits groupes d'intervenants.</p>
<p>c. Donner un pouvoir discrétionnaire aux arbitres pour accorder la totalité des dépens à la partie qui a gain de cause dans tout appel par un</p>	<p>Le Tribunal a déjà le pouvoir d'attribuer les dépens en cas d'abus du processus, et il n'est pas nécessaire de modifier les règles existantes.</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec cette recommandation.</p>

<p>tiers ou par une municipalité lorsque son conseil a rejeté l'approbation recommandée du personnel.</p>		
<p>28. Encourager le recours accru aux décisions verbales rendues le jour de l'audience, avec, par la suite, des raisons écrites, et permettre à ces décisions de devenir contraignantes le jour où elles sont rendues</p>	<p>Le Tribunal a déjà le pouvoir de rendre des décisions de vive voix; il serait souhaitable d'adopter une procédure qui rende obligatoires ces décisions dès qu'elles sont prononcées.</p>	<p>La Ville est d'accord avec cette recommandation.</p>
<p>29. Lorsqu'il est constaté qu'une municipalité a refusé une demande simplement pour éviter une approbation réputée pour l'absence de décision, autoriser le Tribunal à accorder des dommages-intérêts punitifs.</p>	<p>Le Tribunal a déjà le pouvoir d'attribuer les dépens. Les dommages-intérêts punitifs sont déraisonnables.</p>	<p>La Ville est d'avis que cette recommandation est inutile et s'y oppose, <u>tout comme elle s'oppose aux délais liés aux approbations réputés dans la recommandation 19 ci-dessus.</u></p>
<p>30. Accorder du financement pour augmenter la dotation en personnel (arbitres et gestionnaires de cas), offrir des salaires concurrentiels sur le marché, externaliser davantage de dossiers à des médiateurs et définir</p>		<p>La Ville est d'accord avec cette recommandation.</p>

des objectifs en matière de délais plus courts.		
31. Le fait d'aider le Tribunal à résorber son arriéré actuel l'encourage à accorder la priorité aux projets qui arrivent à terme et qui soutiendront l'intensification et l'augmentation du nombre de logements, ainsi que les décisions portant sur l'infrastructure d'eau ou des services publics régionale qui libérera une importante capacité de logements.	La Ville connaît l'importance des appels liés aux demandes d'aménagement et aux infrastructures et auxquelles on apporte des solutions rapidement. Elle fait toutefois observer que les appels généraux portant sur les règlements d'application ou sur les politiques peuvent aussi donner lieu à des économies et apporter des précisions à long terme.	La Ville ne s'oppose pas à cette recommandation, à la condition de prévoir dans le système des contrevérifications pour s'assurer qu'elle n'a pas pour effet de réduire la capacité d'étude des cas pour l'Est de l'Ontario et les petites municipalités. Dans son mémoire sur le projet de loi 108, la Ville a déjà recommandé de mettre sur pied un groupe distinct pour les régions hors de la RGT.
Réduire les coûts de construction, d'achat et de location		
32. Renoncer aux redevances d'aménagement et aux paiements en espèces tenant lieu de cession d'un parc et aux redevances connexes et ne facturer que des frais de raccordement modestes pour tous les projets résidentiels sur terrain intercalaire d'un maximum de 10 unités ou pour tout aménagement ne nécessitant aucune nouvelle infrastructure matérielle.	Le Conseil municipal a toujours été favorable au principe voulant que « la croissance finance la croissance », ce qui devrait continuer d'être l'objectif sous-jacent. Le calcul des redevances d'aménagement est établi d'après les dépenses en immobilisations consacrées aux infrastructures liées à la croissance et en fonction des normes de service réglementées. Si cette source de revenus n'existe pas, il faudrait compenser le coût de la croissance par les impôts fonciers et les redevances des	La Ville n'est pas d'accord avec la recommandation qui consiste à renoncer aux redevances d'aménagement afin d'offrir des incitations financières pour accroître l'offre de logements. La densification peut avoir pour effet d'obliger à aménager de nouvelles infrastructures ou à étendre les services existants; c'est pourquoi il faut continuer de pouvoir financer à même les redevances d'aménagement les projets d'aménagements intercalaires. La loi actuelle ne

usagers. L'abordabilité des logements fait intervenir de nombreux facteurs; le personnel est d'accord avec le principe exposé par l'AMO dans sa réponse à la Crise du logement de l'Ontario : « Le gouvernement provincial doit travailler de concert avec les municipalités pour débusquer les mythes sur les redevances d'aménagement, sur les impôts fonciers et sur les redevances des usagers en faisant la promotion de leur importance lorsqu'il s'agit d'aménager des habitations et des collectivités habitables. La croissance doit financer la croissance. » En définitive, à moins de réduire les coûts des projets liés à la croissance, il faudra toujours augmenter les taux des redevances d'aménagement.

Si les redevances d'aménagement constituent souvent un intrant majeur dans l'augmentation des coûts du logement, il constitue en fait un mécanisme de récupération des coûts qui permet directement d'assurer la viabilisation nécessaire dans l'aménagement des zones vertes, la densification et le réaménagement. En outre, de nombreux facteurs influent sur

permet pas de financer les mesures d'incitation à même les autres types de croissance. Rien ne garantit non plus que renoncer au paiement des redevances d'aménagement dans les projets résidentiels d'aménagements intercalaires de 10 logements ou moins aura pour effet de réduire les prix du logement.

le coût du logement, dont les coûts des terrains et de construction, la demande de logements, les taux d'intérêt, le financement hypothécaire, la spéculation financière, les niveaux de revenus, l'accès à l'emploi, la confiance des consommateurs, les règlements d'application de l'État et l'ensemble de la conjoncture économique, qui sont tous des facteurs déterminants des prix du logement. La Ville a fait appel aux politiques existantes dans le cadre des lois actuelles pour créer des taux propres aux différents secteurs dans lesquels les impératifs des infrastructures liées à la croissance sont nettement différents de ceux des autres secteurs. Éventuellement, en faisant appel aux redevances propres au secteur, le personnel croit que la Ville pourra continuer d'assurer la différenciation selon le secteur géographique d'après les zones dans lesquelles on peut prévoir de réaliser les travaux d'aménagement.

Dans l'ensemble, le programme d'infrastructures liées à la croissance dont il est question dans l'Étude préliminaire sur la modification des redevances

	<p>d'aménagement est déjà limité par les retenues obligatoires, par les restrictions relatives aux niveaux de service et par les catégories de services irrecevables imposées par la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i>. Si on renonce aux redevances d'aménagement conformément à cette recommandation, il faudra répercuter les dépenses en immobilisations liées à la croissance sur les propriétaires et les entreprises actuels et éventuels en haussant les impôts fonciers et les redevances des usagers afin de compenser le déficit des recettes.</p>	
<p>32. Renoncer aux redevances d'aménagement sur toutes les formes de logement abordable, dont le caractère abordable est garanti pendant 40 ans.</p>	<p>La Ville a déjà une politique-cadre pour financer directement les initiatives de logements abordables en faisant appel à des exemptions de redevances d'aménagement non prévues dans les lois pour permettre de financer directement certains groupes communautaires, de même qu'en percevant des redevances d'aménagement pour financer des initiatives locales. Éventuellement, la Ville fera aussi appel au plafond historique intégral des niveaux de service pour le logement</p>	<p>La Ville est favorable à cette recommandation; toutefois, il faut respecter la définition du logement abordable établie par la trésorière de la Ville (avec le concours du personnel); <u>il ne s'agit toutefois pas des logements bon marché comme ceux qui peuvent être aménagés grâce au zonage d'inclusion.</u></p>

	<p>abordable afin de maximiser la récupération des coûts liés à la croissance dans ce volet de l'ensemble des redevances.</p>	
<p>32. Interdire les taux d'intérêt sur les redevances d'aménagement qui sont supérieurs aux taux d'emprunt d'une municipalité.</p>	<p>Les municipalités devraient pouvoir, à leur gré, faire cadrer leurs politiques sur les redevances d'aménagement avec les coûts réels de l'inflation correspondant à la réalisation des projets d'infrastructures liées à la croissance. Si la croissance doit financer la croissance, il faut récupérer les dépenses en immobilisations correspondantes. Si le gouvernement provincial rend obligatoire la méthodologie des taux d'intérêt, cette méthodologie pourrait avoir pour effet de délester, sur le secteur municipal, le financement des infrastructures liées à la croissance. La Ville devrait ensuite faire appel à différentes sources de financement ou réduire l'ensemble des niveaux de services pour financer la différence dans les taux d'intérêt. Les municipalités devraient être autorisées à continuer de tenir compte de l'impact inflationniste annuel réel sur les coûts de construction liés à la croissance afin de s'adapter à la conjoncture actuelle du marché.</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord pour que le gouvernement provincial impose une méthodologie de taux d'intérêt <u>qui empêche de récupérer les coûts.</u></p>

<p>32. En ce qui concerne les paiements en espèces tenant lieu de cession d'un parc, l'article 37, Redevances pour avantages communautaires et les redevances d'aménagement :</p> <p>a. Procéder à un examen provincial des niveaux de réserve, des recouvrements et des prélèvements chaque année pour s'assurer que les fonds sont utilisés en temps opportun et aux fins prévues, et, lorsque l'examen fait état d'une préoccupation importante, interdire tout recouvrement ultérieur jusqu'à ce que la situation ait été corrigée.</p>		La Ville ne s'oppose pas du tout à cette recommandation.
<p>b. Sauf dans les régions où les fonds sont affectés à des projets d'infrastructure à l'échelle de la municipalité, exiger que les municipalités dépensent les fonds dans les quartiers où ils ont été recouverts. Toutefois, lorsqu'il y a un besoin communautaire important dans un secteur prioritaire</p>		

<p>de la ville, permettre à un quartier en particulier d'attribuer les réserves non dépensées et non allouées.</p>		
<p>32. Recommander au gouvernement fédéral et aux gouvernements provinciaux d'actualiser le remboursement de la TVH afin de tenir compte des prix actuels des logements et de commencer à indexer les seuils des prix des logements, et que le gouvernement fédéral égale le remboursement provincial de 75 % et supprime toute récupération.</p>	<p>Il ne s'agit pas d'une question qui relève de la compétence des municipalités.</p>	<p>La Ville n'a pas de commentaires à faire.</p>
<p>Faciliter la construction de logements locatifs</p>		
<p>37. Harmoniser l'impôt foncier pour les logements voués à la location avec celui des condominiums et des logements de faible hauteur.</p>		<p>La Ville est d'accord avec cette recommandation.</p>
<p>Rendre l'accession à la propriété possible pour les Ontariennes et les Ontariens travailleurs</p>		
<p>38. Modifier la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> et la <i>Loi sur les dévolutions perpétuelles</i> afin de prolonger la période maximale de</p>		<p>La Ville est d'accord avec cette recommandation.</p>

location des terrains à bail et les clauses restrictives sur les terres à 40 ans ou plus.		
39. Éliminer ou réduire les désincitations fiscales à la croissance du logement.	Il ne s'agit pas d'une question qui relève de la compétence des municipalités.	La Ville n'a pas de commentaires à faire.
40. Demander au gouvernement fédéral de mettre en œuvre une stratégie de logement en milieu rural et urbain et dans le Nord pour les Autochtones		La Ville est d'accord avec cette recommandation.
41. Financer les projets pilotes qui créent des voies d'accession à la propriété novatrices pour les personnes noires, autochtones et marginalisées et les propriétaires de première génération		La Ville est d'accord avec cette recommandation.
42. Offrir des garanties de prêt provinciales et fédérales pour les projets de logements voués à la location, de location abordable et de propriété abordable.	Puisque dans la recommandation, il est expressément question des garanties de prêt provinciales et fédérales, sa mise en œuvre n'aurait pas d'incidence sur les finances de la Ville.	La Ville est d'accord avec cette recommandation.
Soutenir et encourager l'augmentation de l'offre de logement		
43. Permettre aux municipalités, sous réserve d'événements	Il ne s'agit pas d'un problème pour la Ville d'Ottawa.	La Ville ne s'y oppose pas du tout.

<p>économiques externes défavorables, de retirer les allocations d'infrastructure de tout projet autorisé pour lequel la construction n'a pas été entreprise dans les trois ans suivant l'émission des permis de construction.</p>		
<p>44. Travailler avec les municipalités pour élaborer et mettre en œuvre un modèle de sociétés de services municipaux pour l'eau et les eaux usées en vertu duquel la société municipale pourrait emprunter et amortir les coûts entre les clients au lieu de recourir à des redevances d'aménagement</p>	<p>Cette recommandation déborde le cadre de la question du logement abordable et oblige toutes les municipalités à créer un modèle de services publics institutionnels distinct pour l'aqueduc et les égouts. Ce modèle aurait de vastes répercussions sur les budgets locaux et obligerait à demander l'approbation du Conseil municipal, à mener une analyse détaillée et à établir un plan opérationnel.</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec cette recommandation.</p>
<p>Créer la main-d'œuvre pour répondre aux besoins en matière de logements</p>		
<p>45. Améliorer le financement des collèges, des écoles de métiers et des programmes d'apprentissage, encourager et inciter les municipalités, les syndicats et les employeurs à offrir davantage de formation en milieu de travail.</p>	<p>Ces recommandations ne sont pas liées directement à la Ville, qui est toutefois consciente du risque dans l'offre de travailleurs spécialisés pour les projets de logement et pour les projets d'infrastructures municipales.</p>	<p>La Ville est d'accord avec ces recommandations.</p>

<p>46. Entreprendre un programme de formation multi-intervenants pour promouvoir les métiers spécialisés.</p>		
<p>47. Recommander que les gouvernements fédéral et provincial donnent la priorité aux métiers spécialisés et ajustent le système de points de l'immigration pour favoriser fortement les métiers requis, accélérer le statut d'immigration pour ces travailleurs et encourager le gouvernement fédéral à augmenter de 9 000 à 20 000 le nombre d'immigrants admis dans le cadre du programme de l'Ontario.</p>		
<p>Créer un important Fonds ontarien pour la facilitation en matière de logement pour harmoniser les efforts et inciter la création de nouveaux logements</p>		
<p>48. Le gouvernement de l'Ontario devrait établir un grand « Fonds ontarien pour la facilitation en matière de logement » et encourager le gouvernement fédéral à égaliser le financement. Ce fonds devrait récompenser :</p>	<p>Si le gouvernement provincial est prêt à investir dans un nouveau modèle de financement pour les municipalités, la Ville estime que le financement devrait être consacré à de meilleures activités, dont un programme dans lequel le gouvernement provincial verserait (au moins)</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec cette recommandation telle qu'elle est proposée à l'heure actuelle. Elle recommande au gouvernement provincial de verser (au moins) le complément des investissements municipaux annuels dans le logement</p>

<p>a) la croissance annuelle des logements qui atteint ou dépasse les objectifs provinciaux;</p> <p>49. b) la réduction des délais d’approbation totaux pour les nouveaux logements;</p> <p>c) l’élimination rapide des pratiques de zonage d’exclusion.</p>	<p>le complément des investissements municipaux annuels dans le logement abordable. (Par exemple, conformément à son Plan financier à long terme, la Ville investit 17 millions de dollars en 2022 et s’attend à ce que le gouvernement provincial verse un complément à hauteur de 5,6 millions de dollars pour le logement abordable.)</p>	<p>abordable, comme solution de rechange, conformément au Plan financier à long terme.</p>
<p>49. Réduction du financement accordé aux municipalités qui ne respectent pas les objectifs provinciaux de croissance des logements et de délais d’approbation</p>	<p>La Ville ne s’oppose pas à cette question; elle s’oppose toutefois aux liens à établir entre ces résultats et le modèle de financement proposé.</p>	
<p>Rester concentré, mesurer, surveiller et améliorer</p>		
<p>49. Financer l’adoption de systèmes de délivrance de permis électroniques municipaux uniformes et encourager le gouvernement fédéral à égaliser le financement. Financer l’élaboration de normes communes en matière d’architecture de données dans les municipalités et les organismes provinciaux et exiger des municipalités qu’elles ajoutent à leurs règlements de zonage des normes en matière de</p>	<p>À l’heure actuelle, la Ville modernise son <i>Règlement de zonage</i> pour qu’il puisse être plus facilement interprété sur les plateformes numériques et dans la géomatique et pour qu’on puisse le consulter librement en ligne dans les deux langues officielles; toutefois, la Ville voit d’un bon œil la technologie qui permet de créer des gains d’efficience dans l’ensemble de la province, qui normalise les termes et les définitions courants et qui permet aux organismes fournisseurs de logements de</p>	<p>La Ville est d’accord avec cette recommandation.</p>

<p>données ouvertes. Fixer un objectif de mise en œuvre pour 2025 et rendre le financement conditionnel aux objectifs établis.</p>	<p>mieux connaître et consulter les règlements d'application municipaux.</p> <p>La nouvelle interface provinciale devrait tenir compte du fait que l'on modifie à intervalles réguliers les règlements de zonage, que ces règlements sont structurés différemment dans chaque municipalité et qu'ils ne sont pas toujours publiés dans les deux langues officielles. De même, un système électronique universel de délivrance de permis et de commentaires pourrait donner lieu à des gains d'efficacité et assurer la prévisibilité pour les promoteurs immobiliers.</p>	
<p>49. Exiger que les municipalités et le gouvernement provincial utilisent les projections démographiques du ministère des Finances comme base pour l'analyse des besoins en matière de logement et les exigences connexes en matière d'utilisation du sol</p>	<p>Si le gouvernement provincial réinstitue les droits d'appel dans l'examen exhaustif des plans officiels, cette obligation de normalisation réduira pour la Ville les risques d'appels sur les projections démographiques. La normalisation des méthodologies partout en Ontario serait avantageuse pour les municipalités.</p>	<p>La Ville est d'accord avec cette recommandation.</p>
<p>52. Reprendre la production de rapports sur les données relatives au logement et exiger des rapports municipaux</p>	<p>La Ville n'est pas contre la mise en œuvre de rapports uniformes et contre l'application des règles de conformité comme.</p>	<p>La Ville n'est pas d'accord avec la recommandation n° 48, qui vise à instituer le Fonds ontarien pour la facilitation en matière de</p>

<p>uniformes, en appliquant la conformité comme exigence pour accéder aux programmes en vertu du Fonds ontarien pour la facilitation en matière de logement.</p>	<p>obligations pour avoir accès au financement provincial.</p> <p>Le nouveau Plan officiel prévoit déjà des rapports annuels obligatoires pour la densification, et un futur régime de zonage d'inclusion obligera à établir à intervalles réguliers des rapports sur les marchés locaux des logements en location et en propriété.</p>	<p>logement dans la proposition actuelle; elle est toutefois d'accord avec la mise en œuvre de rapports uniformes et avec l'obligation de conformité pour avoir accès au financement provincial.</p>
<p>53. Déclarer chaque année, à l'échelle municipale et provinciale, tout écart entre la demande et l'offre selon le type de logement et l'emplacement et rendre les données sous-jacentes librement accessibles au public.</p>	<p>Il est raisonnable de mesurer l'offre. Il est très difficile de mesurer la demande, et la Ville aurait besoin de plus de précisions de la part du gouvernement provincial sur la méthodologie à appliquer. Il faudrait consacrer plus de ressources à la surveillance.</p>	<p>En principe, la Ville ne s'oppose pas du tout à cette recommandation, à la condition que le gouvernement provincial donne d'autres précisions sur la mesure de la demande.</p>
<p>54. Habilitier le sous-ministre des Affaires municipales et du Logement à diriger un comité représentant le gouvernement qui se réunit chaque semaine pour s'assurer que nos recommandations restantes et toutes les autres idées productives sont mises en œuvre.</p>		<p>La Ville est d'accord avec cette recommandation.</p>
<p>55. S'engager à évaluer ces recommandations pour les trois prochaines années en faisant un rapport au</p>		<p>La Ville est d'accord avec cette recommandation.</p>

public sur les progrès réalisés.		
----------------------------------	--	--