



Le Sommet du Nouveau-Brunswick sur le logement et le lien avec l'urbanisme

Document préparé pour : la Ville de Moncton
Préparé par : Stantec Consulting Ltd.

Novembre 2023

Remerciements

Nous tenons à remercier **Dawn Arnold**, mairesse de Moncton, pour les salutations.

Nous tenons à remercier l'honorable **Ahmed Hussen**, ministre fédéral du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion, pour les salutations et pour l'exposé présenté sur la situation du logement au Canada.

Nous tenons à remercier les membres du Comité directeur :

Bill Budd, directeur du Bureau de l'urbanisme et de l'aménagement, Ville de Moncton;

Josh Davies, urbaniste, Ville de Moncton;

Andrew Smith, président de l'Association des urbanistes du Nouveau-Brunswick;
Wilson Bell, président du conseil d'administration de l'Association des urbanistes du Nouveau-Brunswick;

Paul Jordan, directeur provincial de la planification du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

Nicola Johnson, Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.

Nous tenons aussi à remercier la **Société canadienne d'hypothèques et de logement** (SCHL) et le **ministère des Gouvernements locaux** et de la **Réforme de la gouvernance** locale pour le concours et l'aide financière apportés à la Ville de Moncton dans l'organisation du « Sommet du Nouveau-Brunswick sur le logement et sur le lien avec l'urbanisme ».

Ce rapport (le Sommet du Nouveau-Brunswick sur le logement et sur le lien avec l'urbanisme) a été financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et les points de vue exprimés sont ceux de l'auteur. La SCHL n'est pas du tout responsable de ces points de vue.



Table des matières

INTRODUCTION ET CONTEXTE _____	1
TOUR D’HORIZON DES COMPÉTENCES MUNICIPALES ET PROVINCIALES ET CONSTATATIONS _____	2
LE SOMMET SUR LE LOGEMENT : RÉTROSPECTIVE _____	16
LES RECOMMANDATIONS _____	22
CONCLUSION _____	37
OUVRAGES CITÉS _____	38

Appendice I

Appendice II

Introduction et contexte

Les directeurs de la planification du Nouveau-Brunswick ont fait appel à Stantec pour mettre au point et animer pendant deux jours le Sommet sur le logement qui s'est déroulé à Moncton au Nouveau-Brunswick. L'objectif de ce sommet consistait à susciter la discussion sur le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), initiative de 4 milliards de dollars grâce à laquelle les gouvernements locaux pourront financer l'accélération de la création de 100 000 logements neufs d'un océan à l'autre. Ces discussions devaient idéalement permettre aux gouvernements locaux de mettre au point des plans d'action innovants cadrant avec des critères souples, pour éliminer les obstacles qui empêchent de « bâtir plus de logements, plus rapidement ». On a aussi créé un contenu complémentaire pour discuter des solutions d'aménagement locales et régionales, pour accroître l'offre de logements et pour enrayer la crise croissante de l'abordabilité.



Différents représentants des gouvernements, des groupes à but non lucratif, des promoteurs, des professionnels de l'immobilier et des professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement ont participé à ce sommet, qui s'est déroulé les 21 et 22 juin 2023. Étaient inscrits au programme du Sommet, des séminaires sur le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), une vue d'ensemble du paysage du logement au Canada, ainsi que différents ateliers sur les thèmes liés (dont la densité du logement, l'importance des normes de conception, la lutte contre le syndrome du « n'importe où, mais pas chez nous », et ainsi de suite). Le lecteur trouvera l'ordre du jour du Sommet dans l'appendice A. Cet événement, gracieusement commandité par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et par le gouvernement du Nouveau-Brunswick, a été

organisé par la Ville de Moncton. On a fait appel à Stantec pour animer les séances, présenter les exposés, faire la synthèse de l'événement et consigner l'initiative d'après les constatations recueillies durant l'événement et suivant le tour d'horizon des politiques des administrations municipales et provinciales. Stantec se sert aussi de ce rapport pour définir les mesures à mettre en œuvre et les recommandations à soumettre aux directeurs de la planification du Nouveau-Brunswick en partenariat avec la Ville de Moncton. Ces recommandations et mesures viendront guider les municipalités et les Commissions de services régionaux (CSR) qui feront appel au financement fédéral pour les initiatives essentielles à réaliser grâce au Fonds pour accélérer la croissance de logements et permettront d'explorer des solutions de logements adaptées au contexte de chaque localité ou de chaque région.

Tour d'horizon des compétences municipales et provinciales et constatations

La crise du logement au Canada est un problème qui touche tous les citoyens dans toutes les provinces du pays. C'est pourquoi tous les paliers de gouvernement et toutes les administrations régulatrices ont la responsabilité d'aider à réduire l'impact de la crise du logement sur les Canadiens et sur les Canadiennes et de mettre en œuvre les politiques et les programmes qui permettront d'augmenter l'offre de logements atteignables et abordables dans l'ensemble du pays.

La crise du logement au Canada est un problème qui touche tous les citoyens dans toutes les provinces du pays. C'est pourquoi tous les paliers de gouvernement et toutes les administrations régulatrices ont la responsabilité d'aider à réduire l'impact de la crise du logement sur les Canadiens et sur les Canadiennes et de mettre en œuvre les politiques et les programmes qui permettront d'augmenter l'offre de logements atteignables et abordables dans l'ensemble du pays.

En septembre 2023, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié un nouveau rapport sous le titre « Pénurie de logements au Canada – Mise à jour sur la quantité de logements nécessaires d'ici 2030 ». Ce rapport permettait d'actualiser son analyse de 2022, dans laquelle elle prévoyait que le Canada aurait besoin, d'ici 2030, de 3,5 millions de logements supplémentaires. Ce rapport comprend deux nouveaux scénarios de croissance démographique et de croissance économique et fait désormais état d'un déficit compris entre 3,1 millions de logements (scénario de moindre croissance économique) et 4 millions de logements (scénario de forte croissance démographique). On peut prendre connaissance de ce déficit de logements dans un rapport sur le logement publié en 2023 sous le titre « La pénurie de logements au Nouveau-Brunswick : mieux comprendre le défi et les enjeux ».

Ce rapport indique que la population du Nouveau-Brunswick a augmenté pour passer de 750 000 habitants à un peu moins de 825 000 dans la dernière décennie.

Dans le même temps, on a comptabilisé à peine, par année, 7 500 mises en chantier de logements approximativement dans cette province. Ce rapport nous apprend que la demande de logements du Nouveau-Brunswick dépasse actuellement l'offre de logements facilement disponibles. Le fait que d'autres provinces au Canada connaissent des problèmes comparables du point de vue de la demande de logements ne fait qu'exacerber ce déficit, ce qui peut donner lieu à un surcroît de la demande de logements dans les provinces de l'Atlantique comme le Nouveau-Brunswick.

L'équipe du projet de Stantec a mené un tour d'horizon des politiques administratives de différentes municipalités et provinces canadiennes pour mieux connaître les mesures adoptées par les différentes instances gouvernementales afin de permettre de résoudre la crise du logement. Stantec a compilé des études de cas municipales dans les villes de trois provinces : Goderich en Ontario, Edmonton en Alberta et Nanaimo en Colombie-Britannique. Elle a choisi les politiques de ces différentes administrations provinciales et municipales pour analyser en profondeur les collectivités diverses et variées qui existent partout au Canada. Les travaux de recherche portant sur un plus grand nombre de collectivités, de politiques et de programmes permettront de mieux atteindre l'objectif global de ce rapport, soit établir des mesures et des recommandations spécifiques pour la mise en œuvre, grâce auxquelles les municipalités pourront mettre au point des solutions adaptées à leur région ou à leur contexte pour résoudre le problème du logement.

Les politiques et les programmes du gouvernement fédéral

Le Fonds pour accélérer la construction de logements

Le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) vise à assurer le financement des gouvernements locaux pour étayer les initiatives grâce auxquelles on peut accroître l'offre de logements. Le processus de la demande de financement comprend deux volets : un volet pour les petites communautés rurales ou autochtones et un autre pour les collectivités dont la population est supérieure à 10 000 habitants. Les municipalités intéressées doivent remplir la Demande de plan d'action, qui les engage à accroître d'au moins 10 % le rythme de croissance du logement et qui prévoit au moins cinq initiatives à réaliser par elles pour étayer la croissance de l'offre de logements. Les municipalités peuvent se servir du financement offert pour les quatre types différents d'investissements prévus, à savoir :

- **les investissements dans les plans d'action du fonds pour accélérer la construction de logements;**
- **les investissements dans le logement abordable;**
- **les investissements des infrastructures liées au logement;**
- **les investissements dans les infrastructures liées aux collectivités et étayant le logement.**

Les demandes seront évaluées en fonction de l'engagement, proposé dans le Plan d'action, d'accroître l'offre de logements, de la pertinence des initiatives par rapport aux objectifs du Fonds pour accélérer la construction de logements, de l'efficacité des initiatives proposées, ainsi que des évaluations des besoins actuels en logements déposées par la municipalité avec leur demande dans le cadre du FACL.

L'Initiative du Financement de la construction de logements

L'initiative du Financement de la construction de logements permet d'offrir, aux demandeurs admissibles, un financement pour l'aménagement des phases généralement hésitantes de la construction des immeubles d'appartements locatifs. Les demandeurs peuvent travailler de concert avec les spécialistes de la SCHL pour se soumettre à une présélection en ligne et pour déposer leur demande. Les demandeurs retenus reçoivent une lettre d'intention. Lorsque le demandeur retourne la copie signée de cette lettre, on lui verse un prêt minimum de 1 000 000 \$ pour financer l'aménagement d'appartements locatifs.

L'Initiative des terrains fédéraux

L'Initiative des terrains fédéraux (ITF) est un fonds qui vise à permettre de transférer, aux proposants admissibles, les terrains fédéraux excédentaires. Les propriétés qui sont, selon l'équipe de l'ITF, viables pour le réaménagement de logements abordables sont publiées sur le site Web de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les proposants peuvent alors soumettre une proposition afin de faire l'acquisition de ces propriétés pour y construire des logements abordables. Les propositions sont alors notées d'après les besoins de la collectivité, l'abordabilité, l'accessibilité et l'efficacité environnementale. On vend ensuite la propriété au proposant retenu à un coût réduit ou nul, qui est déterminé d'après la finalité sociale du projet, l'expérience que possède déjà le proposant et les détails du projet de logement proposé.

Nous constatons que le paysage évolue rapidement. Au moment où nous rédigeons ce rapport, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il exempterait de la TVH les projets de logements locatifs abordables, et on pourrait annoncer, dans le proche avenir, de nouvelles initiatives.

Les politiques provinciales – Ontario

Loi de 2022 pour plus de logements pour tous

En 2022, le gouvernement de l'Ontario a adopté la Loi de 2022 pour plus de logements pour tous. Cette loi vise à :

- **réduire les formalités administratives et créer plus de logements;**
- **faciliter la construction de logements communautaires;**
- **protéger les acheteurs, les propriétaires et les locataires;**

Justifier les décisions municipales ponctuelles.

Le gouvernement provincial a investi à hauteur de 350 millions de dollars dans la mise au point du « Fonds pour la simplification du processus d'approbation des demandes d'aménagement », du « Fonds pour la vérification et la responsabilisation » et du « Programme pour la modernisation au niveau municipal ». Tous ces programmes s'inscrivent dans le rôle du gouvernement provincial qui consiste à aider les municipalités de l'Ontario à améliorer l'efficacité de leurs processus de planification et d'approbation, à recenser les économies potentielles, à accélérer la création de nouveaux logements et à moderniser les services municipaux.

La création d'un processus simplifié plus rapide pour promouvoir l'innovation

Le gouvernement provincial est en train d'apporter, au Code du bâtiment de l'Ontario, des changements qui :

- *permettront de construire des immeubles en bois d'œuvre massif de 12 étages;*
- *simplifieront les approbations à délivrer dans la construction d'immeubles modulaires à logements multiples;*
- *faciliteront l'aménagement d'un plus grand nombre d'immeubles intercalaires et d'immeubles à logements multiples de faible hauteur en se penchant sur les occasions d'aménager des moyens d'évacuation individuelle dans les immeubles d'habitation de quatre à six étages en continuant de protéger la santé et la sécurité du public;*
- *permettront de se pencher sur des moyens sécuritaires grâce auxquels les résidents et les commerces locataires des étages inférieurs des immeubles de très grande hauteur en construction pourront s'installer plus rapidement dans leurs logements ou leurs locaux, afin qu'ils puissent avoir un chez soi ou ouvrir les portes de leur commerce plus rapidement.*



Les politiques municipales – Ontario

Ville de Goderich (Ontario)

Les programmes d'incitation financière pour les promoteurs immobiliers

- Adoption du Programme des subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers (SPHIF), qui prévoit des subventions équivalentes à une tranche de l'augmentation de la partie municipale des taxes foncières découlant des travaux d'aménagement pour les options de logements atteignables à grande échelle dans la ville et dans le comté.

- Mise en œuvre de la subvention pour la conception et l'étude, afin de financer le processus de préaménagement des projets et la création des études professionnelles et des rapports liés aux travaux de rénovation, de réaménagement ou d'aménagement de logements atteignables.

- Cette subvention finance à concurrence de 50 % des frais admissibles, sous réserve d'un maximum de 10 000 \$ par projet.

- Adoption du Programme de renonciation aux redevances d'aménagement, dans le cadre duquel la Ville renonce à la totalité des redevances d'aménagement en fonction du nombre de logements atteignables dans un projet d'aménagement proposé.

Les efforts de collaboration

- Se pencher sur les options de financement offertes par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial, par d'autres organismes ou par le secteur privé, dont les partenariats publics privés.

- Au moins une fois par an, la municipalité pourrait revoir l'information disponible sur les subventions, les prêts et les autres programmes de financement offerts par le gouvernement fédéral et par le gouvernement provincial.

- Encourager les municipalités à prendre rapidement des décisions, en déléguant au personnel du bureau de l'urbanisme de la municipalité les décisions à prendre dans la réglementation du plan d'implantation.

Tools

- Création du « Programme de subvention pour les terrains excédentaires » afin de recenser les terrains jugés excédentaires par rapport aux besoins de la ville ou du comté et qui seront par la suite offerts dans le cadre d'une demande de propositions (« DDP ») pour pouvoir être aménagés.



Les politiques provinciales – Alberta

La stratégie de logements abordables Stronger Foundations

Le gouvernement de l'Alberta a récemment mis au point une nouvelle stratégie du logement abordable qui prévoit, pour les 10 prochaines années, les améliorations à apporter à l'aménagement de logements abordables dans cette province. Le plan a été mis au point d'après les recommandations du Comité de l'examen du logement abordable et prévoit plusieurs objectifs, que le gouvernement provincial devrait atteindre dans la prochaine décennie. Ces objectifs consistent à :

- **venir en aide aux Albertains qui en ont le plus besoin;**
- **améliorer l'accès au logement;**
- **étouffer la planification et la gouvernance;**
- **rehausser la durabilité et l'efficacité;**
- **favoriser la croissance et l'investissement.**

La stratégie du logement abordable de cette province prévoit aussi un calendrier et la liste des mesures précises que le gouvernement provincial devrait adopter pour atteindre ces objectifs.

L'élaboration de l'« Affordable Housing Partnership Program »

Le gouvernement provincial a mis en œuvre ce nouveau programme, dans le cadre duquel il peut financer les nouveaux projets de construction, de rénovation ou d'aménagement à concurrence du tiers du coût total des projets. Les conditions d'admission sont établies d'après un ensemble de critères comme :

- le nombre de logements abordables proposé;

- le financement demandé pour les coûts inscrits dans la liste des coûts admissibles.

La modification de la politique et des arrêtés de zonage pour mieux répondre aux besoins en logements atteignables

Le gouvernement provincial est en train de modifier le processus d'application de ses politiques pour miser sur les occasions de transfert et de réaménagement des actifs immobiliers pour remplacer le modèle réglementaire prescriptif afin de prioriser les résultats et d'adopter les conventions opérationnelles qui favorisent les modèles de logements innovants comme les habitations à revenus mixtes.

L'aménagement des actifs de l'État

Le gouvernement provincial est en train de mettre au point un plan quinquennal de maintenance et de réaménagement pour tous les actifs de l'État et d'améliorer les processus de maintenance et de renouvellement des infrastructures, ce qui permettra de créer un surplus de logements abordables ou atteignables.

La réduction des délais de délivrance et de reconduction des permis

En 2022, le gouvernement a adopté l'Alberta Housing Amendment Act, qui permet d'autoriser la modification des politiques provinciales sur le logement afin d'améliorer la gouvernance et la capacité des organismes de gestion du logement et de simplifier les processus administratifs.

Les politiques municipales – Alberta

Ville d'Edmonton (Alberta)

L'« Affordable Housing Strategy », créée par la Ville d'Edmonton en 2016, décrit dans leurs grandes lignes les outils et les politiques mis en œuvre par cette ville pour offrir à ses résidents des « logements sûrs, adéquats et abordables ». Les quatre (4) grands objectifs de cette politique consistent à :

- **accroître l'offre de logements abordables dans tous les secteurs de la ville;**
- **maintenir l'offre de logements abordables et de logements locatifs au prix du marché;**
- **favoriser la stabilité dans la location résidentielle et sortir les gens de l'itinérance;**
- **prévoir, reconnaître et coordonner les mesures à adopter pour répondre aux besoins en logements et aux besoins des personnes en situation d'itinérance.**

Le document de cette stratégie enchaîne avec les mesures spécifiques adoptées pour permettre d'atteindre ces objectifs.



Le financement

- Prioriser l'aménagement des terrains appartenant à la Ville afin de maîtriser les coûts des travaux d'aménagement.
- Miser sur le portefeuille de logements existants de la Ville pour augmenter l'offre.

Les outils

- Offrir aux organismes externes des subventions pour les infrastructures et les terrains appartenant à la Ville afin d'augmenter l'offre de logements abordables, dont les logements avec services de soutien et les logements financés.
- Offrir des programmes d'incitation financiers pour favoriser la rénovation des logements inadaptés offerts sur le marché.
- Mettre en œuvre des règlements d'application et des processus internes efficaces pour encourager l'aménagement de logements abordables.

Les efforts de collaboration

- Assurer la coordination avec les initiatives dans les domaines du transport et de la planification de l'aménagement du territoire pour encourager l'aménagement de nouveaux logements abordables dans le processus de planification des stations de TLR et des centres de transport en commun nouveaux et existants.
- Faire des démarches auprès des autres instances gouvernementales pour avoir accès à des fonds et à des outils supplémentaires.
- Réunir les partenaires du secteur du logement, dans le secteur privé comme dans le secteur public, afin de coordonner les interventions et de recenser les objectifs communs.
- Offrir de l'aide aux organismes externes pour orienter les interventions, étoffer la capacité organisationnelle et favoriser le développement du leadership.



L'Initiative du renouvellement de l'arrêté de zonage

La Ville d'Edmonton est en train de revoir et de réviser son arrêté de zonage actuel pour adopter les mesures qui favoriseraient la création de logements abordables adaptés. Par exemple, elle propose d'apporter une modification pour réduire les zones de peuplement standards et pour accroître le nombre de zones à vocation polyvalente. En outre, dans le nouvel arrêté de zonage, la Ville propose que tous ses lots soient consacrés à des aménagements intercalaires, ce qui permettrait d'offrir une plus grande variété de logements qui répondent aux besoins de différents groupes et de multiplier les projets d'aménagement de logements de grande densité dans les zones qui étaient traditionnellement réservées aux habitations unifamiliales.

Les autres modifications apportées à la politique

Outre ces modifications, la Ville d'Edmonton a apporté à la politique locale des changements qui n'ont en apparence aucun lien et qui permettent d'éliminer les obstacles qui se dressent contre les promoteurs dans l'aménagement des logements. Ainsi, en 2020, la Ville d'Edmonton a supprimé le nombre minimum de places de stationnement sur ses terrains et a confié aux promoteurs le soin de prendre les décisions sur la disponibilité des places de stationnement. Cette décision a eu des effets de cascade qui se sont en définitive répercutés sur le nombre de logements offerts, puisque les promoteurs avaient tout à coup la possibilité de construire un plus grand nombre de logements dans les espaces qui étaient normalement réservés aux terrains de stationnement.

Les politiques provinciales – Colombie-Britannique

Le Plan d'action Des logements pour les gens

Dans le cadre de son initiative « Une Colombie-Britannique plus solide », le gouvernement de cette province a lancé le Plan d'action « Des logements pour les gens », destiné à « augmenter plus rapidement le nombre de nouveaux domiciles pour les gens ». Les grands objectifs de ce plan d'action consistent à répondre aux besoins en logements :

- ***en débloquant plus rapidement la construction d'un plus grand nombre de logements;***
- ***en aménageant des logements de meilleure qualité et plus abordables;***
- ***en aidant ceux et celles qui ont le plus besoin de logements;***
- ***en prévoyant, confirmant et coordonnant les interventions pour répondre aux besoins en logements et aux besoins des personnes en situation d'itinérance.***

Le texte du Plan d'action enchaîne avec des explications sur les moyens d'atteindre ces objectifs et donne des exemples de mesures et de politiques spécifiques que le gouvernement provincial pourrait mettre en œuvre pour respecter ces objectifs. Voici des exemples de ces mesures et politiques.



La mise en œuvre d'une « taxe anti opérations immobilières de vente achat »

Le gouvernement provincial entend adopter une taxe sur le produit de la vente des logements en fonction du délai dans lequel se déroulent les opérations de vente après l'achat initial, afin de lutter contre les « opérations immobilières de vente achat » qui peuvent avoir pour effet de faire augmenter les prix des logements et de priver les familles d'un logement pour des raisons de prix.

La conversion d'un plus grand nombre de logements vides en habitations en étendant à d'autres zones l'application de l'impôt sur la spéculation et sur l'inoccupation

En 2022, le gouvernement provincial a réussi à mettre en œuvre l'« impôt sur la spéculation et l'inoccupation », qui a ensuite été étendu à six autres municipalités. À terme, le gouvernement provincial envisage d'étendre cette taxe à d'autres zones et d'augmenter les efforts de vérification et de mise en conformité.

Augmenter le nombre d'immeubles à logements multiples, de duplex et de triplex

Le gouvernement provincial adoptera une loi qui s'appliquera à de nombreux secteurs de la province et qui permettra d'aménager à concurrence de quatre logements sur chaque lot d'habitation unifamiliale traditionnel (ou trois selon la superficie et la nature du lot), en autorisant une plus grande densité dans les zones bien servies par les transports en commun.

L'accélération de la délivrance des permis et des approbations pour permettre de construire plus rapidement des logements

Le gouvernement provincial est en train de créer un processus de dépôt des demandes selon le principe du « guichet unique », qui constituera un modèle dans la délivrance de tous les permis liés au logement. Ces efforts permettront d'éliminer les obstacles, de réduire les coûts, de simplifier les formalités administratives, d'éviter les retards et d'accélérer les approbations pour permettre de construire un plus grand nombre de logements.

L'aménagement d'un plus grand nombre de collectivités axées sur les transports en commun

Le gouvernement provincial a consacré des crédits de 394 millions de dollars à un investissement initial qui permettra d'aménager à concurrence de 10 000 logements dans les environs des stations de transport en commun au cours des 10 à 15 prochaines années. Cette initiative permettra essentiellement d'avoir accès à des terrains dont on peut faire l'acquisition non loin des carrefours de transport en commun et de les transformer pour y bâtir des collectivités prospères

Le lancement de « BC Builds », nouveau programme consacré à l'aménagement d'un plus grand nombre de logements pour les ménages à revenu moyen.

Cette initiative vise à réunir les terrains du domaine public, des moyens de financement à coût abordable, l'accélération des approbations foncières locales et provinciales et des outils innovants pour permettre d'intervenir afin de construire plus de logements à l'intention des ménages à revenu moyen partout en Colombie-Britannique.

Les politiques municipales – Colombie-Britannique

VILLE DE NANAIMO (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

Les outils

- Faire appel à des programmes d'incitation pour encourager l'aménagement de logements abordables et accessibles (en augmentant la densité, en acquittant les honoraires juridiques et en assouplissant les questions de stationnement, entre autres).
- Autoriser la construction de logements abordables et de logements avec services de soutien dans toutes les désignations qui permettent de construire des immeubles d'habitation et des immeubles polyvalents. Envisager d'autoriser la construction de logements avec services de soutien dans toutes les désignations industrielles légères, le cas échéant.
- S'assurer de réserver au logement abordable une part des logements à construire dans le cadre du processus de rezonage.

Les efforts de collaboration

- Travailler de concert avec le gouvernement provincial, le gouvernement fédéral, les Premières Nations et les autres partenaires publics, privés et à but non lucratif de la collectivité afin de maintenir et d'accroître les options offertes dans la construction de logements non lucratifs afin de répondre à l'ensemble des besoins dans les domaines de la santé et du logement.
- Envisager de nouer des partenariats avec d'autres instances gouvernementales et organismes fournisseurs de logements à but non lucratif pour permettre d'aménager de nouveaux logements dans les immeubles administratifs, les centres communautaires, les casernes de pompiers ou les autres établissements de la Ville.

Le financement

- Créer une « réserve de dotation du logement » grâce aux apports financiers négociés avec les promoteurs dans le cadre du rezonage.
- Puiser dans les recettes fiscales apportées par les logements locatifs à court terme pour permettre aux ménages à revenus faibles de mieux avoir accès aux logements.
- Mettre au point une stratégie d'acquisition et de financement des terrains pour pouvoir y aménager des logements abordables et des logements avec services de soutien.



Les politiques municipales – Colombie-Britannique

VILLE DE VICTORIA (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

La Victoria Housing Strategy (2016-2025)

La Ville de Victoria en Colombie-Britannique est à l'avant garde de nombreuses politiques progressives dans le domaine du logement; pendant la phase 1 de son plan, elle s'est consacrée à augmenter l'offre et la diversité de logements partout dans cette ville pour répondre aux besoins de ses résidents. Or, pendant la phase 2 du plan, la Ville s'est penchée plus attentivement sur sa stratégie locale du logement en s'en remettant aux principes suivants :

- ***Prioriser les locataires et les ménages locataires.***

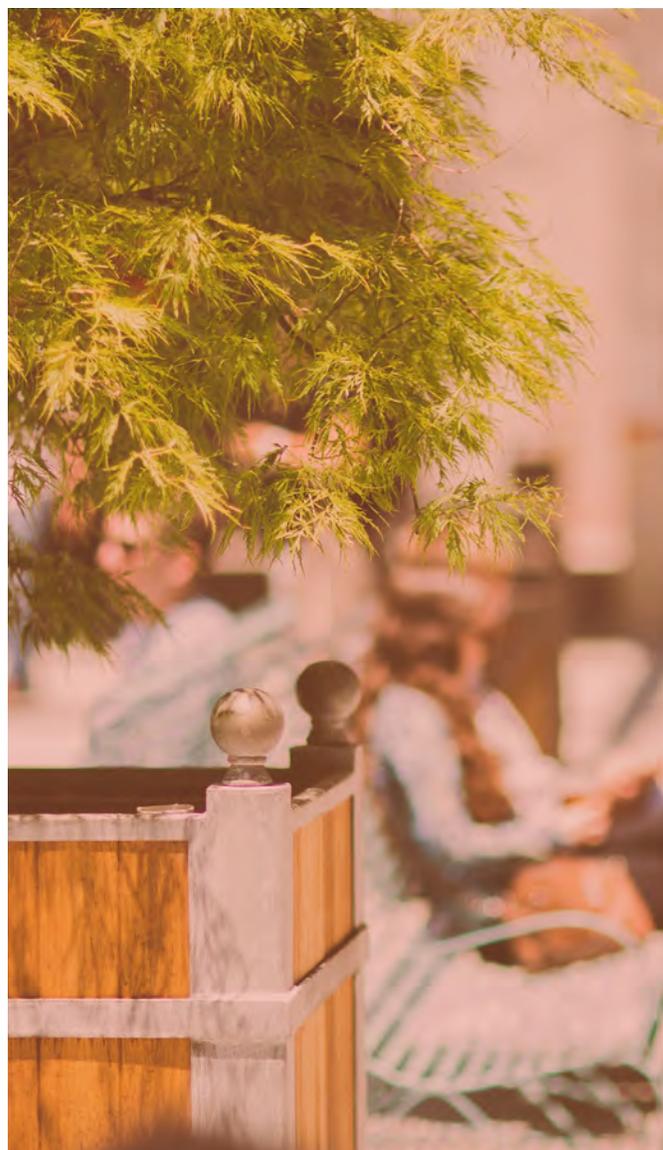
- ***Augmenter l'offre de logements pour les ménages à revenus faibles ou modérés de Victoria.***

- ***Accroître le choix de logements pour tous les Victoriens.***

- ***Optimiser les politiques et les processus existants.***

- ***Mettre à l'essai des approches nouvelles et audacieuses.***

Ces cinq principes visent à définir l'orientation stratégique. Les politiques et les initiatives ci après respectent toutes ces principes.



La promotion de la diversité des logements

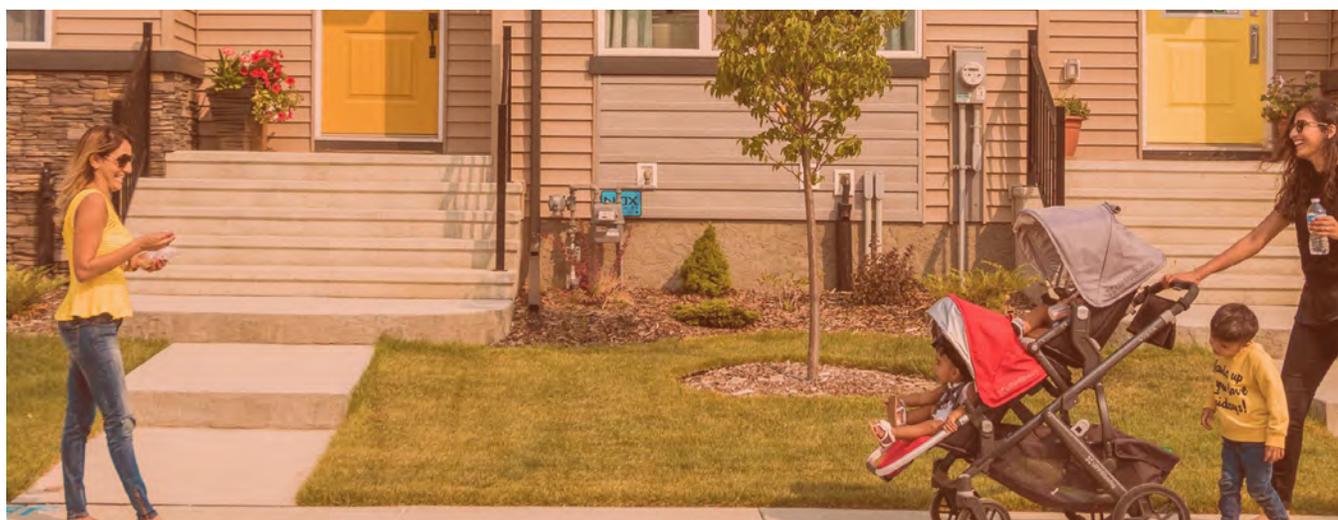
- Offrir aux promoteurs qui atteignent les objectifs de l'accroissement de la diversité du logement des fonds ou des commodités sur les sites.
- La réforme du zonage doit permettre d'autoriser les nouvelles formes de logements, les logements secondaires et les pavillons jardins.
- Mener le travail de planification sur tout le territoire de la ville afin de recenser les sites adaptés à l'aménagement d'habitations en rangée et de complexes d'habitation.
- Mettre en œuvre le « Missing Middle Housing Project », qui vise à éliminer, sur tout le territoire de la ville, les obstacles qui permettent difficilement de construire des habitations de grande densité.

Les outils

- Mettre en œuvre les exemptions au titre des redevances d'aménagement et des taxes à l'intention des promoteurs qui respectent les objectifs dans l'aménagement des logements abordables.
- Fixer les nouvelles cibles à négocier dans le domaine du logement.
- Déléguer plus de pouvoirs aux urbanistes de la municipalité.
- Mettre en œuvre la désignation « logements locatifs exclusivement » du zonage.
- Se pencher sur la création de la « Société d'habitation municipale de Victoria ».

L'augmentation de l'offre de logements

- Financer le Fonds de la réserve du logement abordable.
- Réduire les chiffres minimums obligatoires pour la superficie des logements et le nombre de places de stationnement.
- Revoir le domaine municipal pour permettre d'aménager des logements abordables.
- Recenser les occasions d'aménager des logements abordables dans la planification de TOUS les quartiers.
- Mettre en œuvre le Programme de subvention des logements locatifs pour favoriser la création de ces logements.



Les politiques provinciales – Nouveau-Brunswick

La Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick : Un logement pour tous

En 2023, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a mis en œuvre la « Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick : Un logement pour tous » afin de répondre à la demande de logements de ses citoyens. Cette stratégie vise à tenir compte des changements intervenus sur le marché du logement dans cette province, par exemple l'offre insuffisante, l'augmentation des coûts et des pénuries de main d'œuvre, l'évolution des préférences dans le choix des logements et une hausse sans précédent de la population dans les dernières années. Voici les quatre piliers stratégiques de ce plan :

- **Un marché du logement sain et compétitif**
- **Des logements abordables pour les personnes à revenu faible ou moyen**
- **Un foyer sûr pour les Néo-Brunswickois vulnérables**
- **Des bases solides pour notre système de logement**

Le Fonds d'incitation à la construction de logements pour les étudiants des universités publiques du Nouveau-Brunswick

Au Nouveau-Brunswick, les étudiants du niveau postsecondaire éprouvent des difficultés dans la recherche de logements adaptés à leurs besoins. Pour corriger ces difficultés, le gouvernement provincial a mis en œuvre le Fonds pour le logement sur le campus des étudiants des universités publiques du Nouveau-Brunswick, qui vise à créer à concurrence de 3 300 nouveaux « lits » dans quatre universités publiques de cette

province. Cette stratégie apporte un double avantage : elle permet d'offrir des logements aux étudiants et libère sur le marché des logements qui seraient normalement habités par des étudiants.

Rendre les biens immobiliers excédentaires du gouvernement disponibles pour la construction de logements abordables

Le gouvernement provincial s'est engagé à collaborer avec les administrations locales pour mener l'examen des biens immobiliers de l'État excédentaires ou inutilisés existants. Dès qu'elles auraient été recensées, ces propriétés seraient cédées à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, qui déterminerait si chaque propriété allait être aménagée par le gouvernement provincial, par la municipalité locale compétente ou cédée à un organisme à but non lucratif pour l'aménagement de logements abordables.

Le Fonds pour l'infrastructure de logements dans les petites collectivités

Le gouvernement provincial a constaté que le manque de biens-fonds viabilisés et d'infrastructures de viabilisation (aqueduc, égout et voirie, entre autres) paralyse souvent les projets d'aménagement de logements. Pour corriger ce problème, il a institué le « Fonds pour l'infrastructure de logements dans les petites collectivités », qui prévoit d'offrir 20 millions de dollars par an aux petites collectivités, qui peuvent ainsi aménager de nouvelles infrastructures de viabilisation ou améliorer les infrastructures existantes. Les demandes sont évaluées en fonction des priorités du gouvernement provincial, de la finalité des projets et de leur viabilité.

Le Fonds de roulement pour la construction de logements abordables

On a constaté que le fonds de roulement constitue un obstacle de taille dans l'aménagement de logements abordables, surtout dans les petites collectivités du Nouveau-Brunswick. Pour surmonter cet obstacle, le gouvernement provincial a institué le Fonds de roulement pour la construction de logements, auquel peuvent faire appel les municipalités locales et les organismes à but non lucratif. Le gouvernement investira 2,5 millions de dollars par an dans ce fonds de roulement. Les fonds seront versés d'après les priorités attribuées aux demandes (logements abordables, accessibles, pour les personnes âgées et pour les étudiants, entre autres).

Construire, réparer et soutenir

Le soutien et l'entretien des biens-fonds déjà construits pour aménager en permanence des lieux d'habitation sécuritaires constituent un aspect essentiel du marché du logement. Le gouvernement provincial prévoit d'investir, par l'entremise de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, 192 millions de dollars, qui seront consacrés à la création de logements subventionnés, à la réparation des logements appartenant au gouvernement provincial et à l'aide à apporter dans la réparation des logements à but non lucratif et coopératifs.

Accroître l'offre de professionnels des métiers spécialisés

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a fait savoir que les promoteurs d'immeubles d'habitation peinent souvent à recruter des travailleurs spécialisés. Le manque de travailleurs spécialisés crée souvent des retards inévitables dans les projets d'aménagement, surtout dans les zones rurales du Nouveau-Brunswick. Le gouvernement provincial s'est engagé à réaliser un plan d'action triennal pour la construction résidentielle, qui permettra de mettre en œuvre de nombreuses politiques et de nombreux programmes pour accroître l'offre de travailleurs spécialisés en continuant de financer les programmes collégiaux d'enseignement des métiers de la construction et de la menuiserie, en lançant de nouveaux programmes d'apprentissage des métiers destinés aux étudiants internationaux et en éliminant les obstacles qui empêchent de participer aux activités d'apprentissage.



Le Sommet sur le logement : rétrospective

Comme nous l'avons mentionné ci dessus, Stantec a planifié et animé pendant deux jours, les 21 et 22 juin 2023, le Sommet sur le logement. L'événement, commandité par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le gouvernement du Nouveau-Brunswick, était organisé par la Ville de Moncton. Environ 75 personnes y ont pris part, dont des représentants des gouvernements, des groupes à but non lucratif, des promoteurs ainsi que des professionnels de l'immobilier, de la planification et de l'urbanisme. Le lecteur trouvera dans l'appendice I l'ordre du jour du Sommet, dont le contexte était défini dans la série d'exposés présentés le 21 juin. Tous les exposés sont reproduits dans l'appendice II.

Le programme du Sommet prévoyait trois séances en ateliers, qui ont porté sur des thèmes spécifiques et des questions précises, destinés à susciter des idées et à éclairer les recommandations du présent rapport. Les participants ont formé des groupes d'une dizaine de personnes pour discuter de ces

questions et ensuite rendre compte des résultats de leur débat en plénière à la fin d'une séance de 30 minutes. On a demandé aux participants de noter les résultats de leurs discussions sur les tableaux d'affichage prévus. Voici la synthèse des thèmes et des commentaires exprimés dans chaque séance :

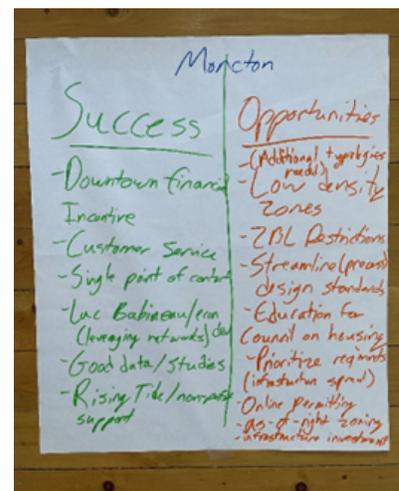
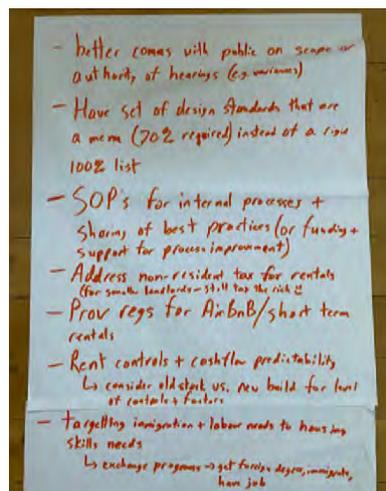
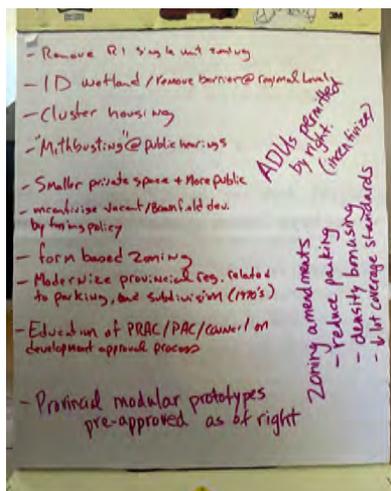
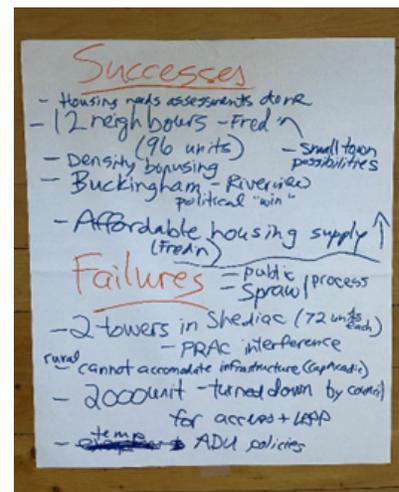
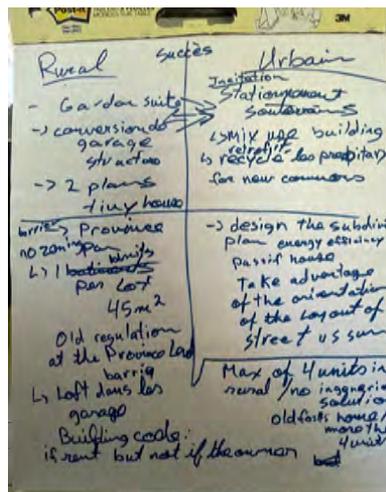
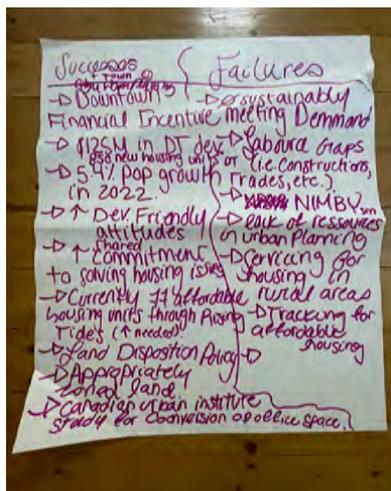


Les images sont des photos des participants qui ont assisté au Sommet sur le logement.

La séance en ateliers 1 : Les succès et les contraintes dans les zones urbaines et rurales

On a demandé aux participants de faire état des initiatives fructueuses qu'ils avaient déployées dans leur collectivité ou dont ils avaient eu connaissance, directement ou

indirectement, dans le cadre de leurs fonctions professionnelles ou bénévoles. Les images ci après font état des commentaires exprimés par les participants durant cette séance.

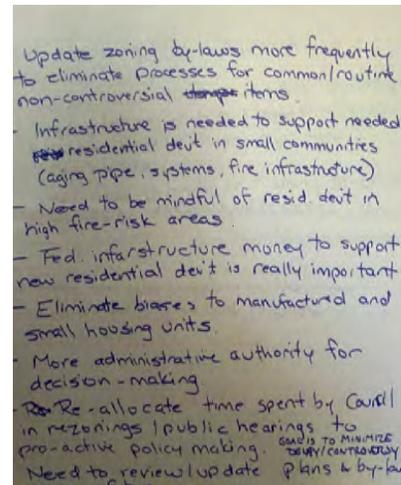
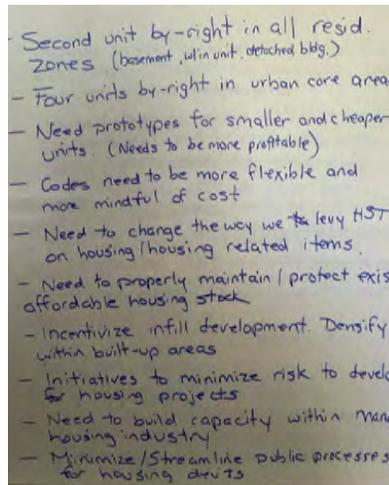
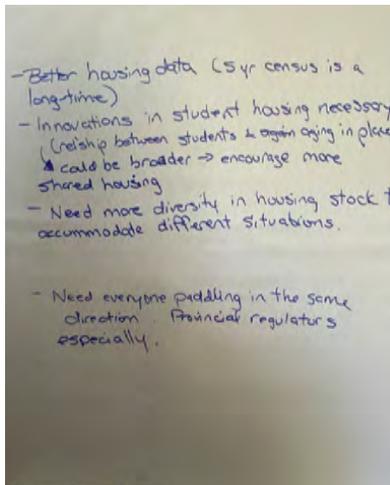
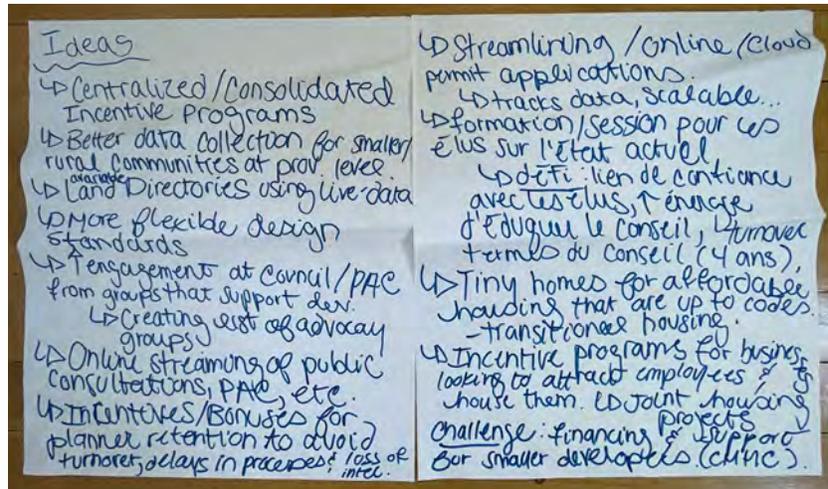
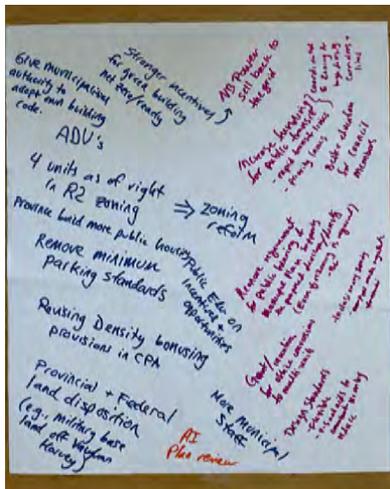


Les images ci dessus font état des commentaires exprimés par les participants durant la séance en ateliers 1.

Séance en ateliers 2 : Optimiser les efficacités dans le processus d'approbation des demandes d'aménagement et se pencher sur les réformes du zonage pour favoriser et accélérer la construction de logements dans les collectivités urbaines et rurales.

On a demandé aux participants de discuter du processus d'approbation et surtout de se pencher sur les moyens de simplifier le processus actuel d'approbation des demandes d'aménagement en faisant appel à un processus existant ou en révisant le texte de la version actuelle des règlements d'application sur les projets d'aménagement. L'objectif principal de cette séance consistait à jeter

un regard critique sur le processus actuel d'approbation de même que sur les délais et les ressources à consacrer à la gestion des demandes de logements, ainsi qu'à cerner les obstacles, à suggérer des idées et des partenariats ingénieux et à améliorer la souplesse du processus actuel d'approbation afin d'accélérer l'aménagement des logements.



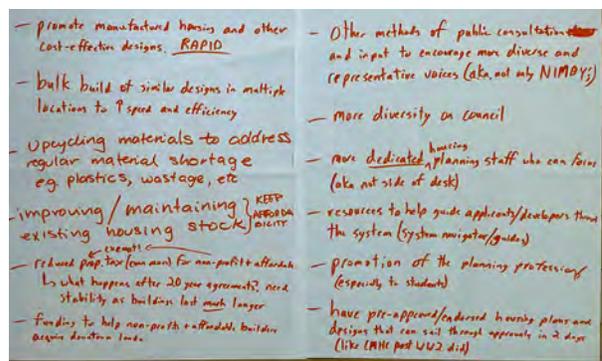
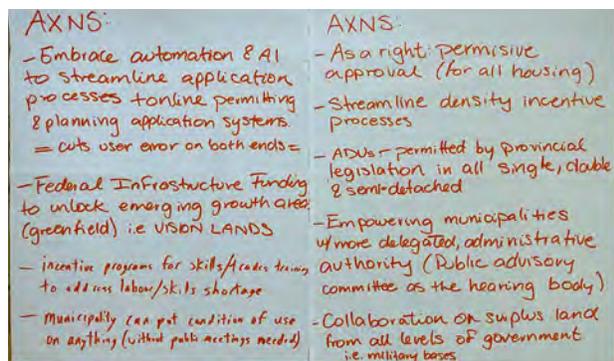
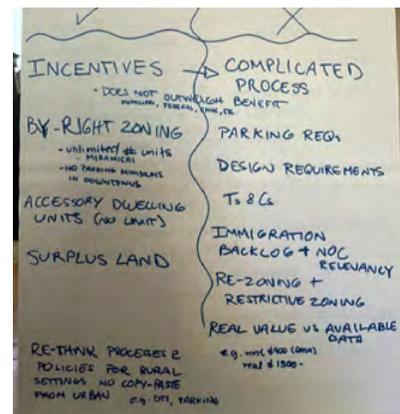
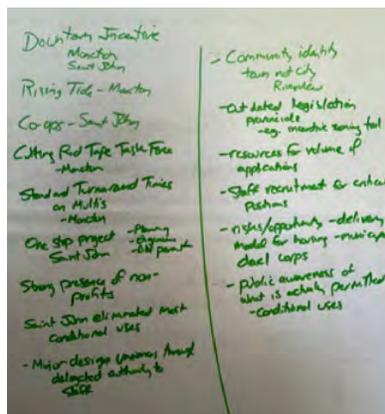
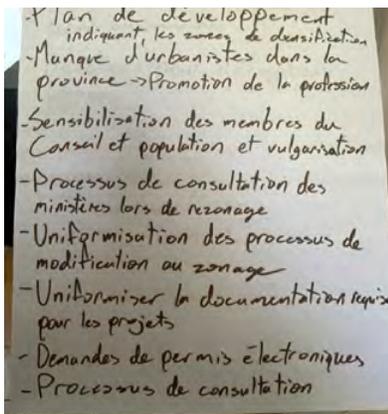
Les images ci dessus font état des commentaires exprimés par les participants durant la séance en ateliers 2.

La séance en ateliers 3 : Les programmes d'incitation dans l'aménagement des logements : ce qui donne des résultats et ce qui n'en donne pas; maîtriser le syndrome « n'importe où, mais pas chez nous » grâce aux normes de conception dans les collectivités urbaines et rurales.

Pendant toute la durée du Sommet, il a été question de la nécessité de multiplier des programmes d'encouragement des travaux d'aménagement, dont les programmes d'incitation financière, qui constituent une option potentielle lorsqu'il s'agit d'accélérer les mises en chantier de logements. On a demandé aux participants de faire l'évaluation critique de leur expérience dans les programmes d'incitation et de mettre en lumière les avantages et les inconvénients de ces programmes.

Dans le même temps, on a signalé que le public connaît et comprend les rouages actuels du marché du logement. Les résidents se contentent souvent de la situation de leur quartier, de leurs paysages urbains et de leur

collectivité et ne veulent pas les transformer. Or, parce qu'il faut construire des logements supplémentaires et faire appel à différents styles pour offrir des options de logement à toutes et à tous, il sera essentiel de sensibiliser les résidents, les dirigeants de la collectivité, dont les conseillers municipaux, le personnel de la Ville et les autres parties prenantes dans le processus de planification. Cette séance visait à définir l'importance que peut avoir la qualité des études pour mieux faire accepter les projets dans l'opinion publique et mieux faire connaître le principe de l'augmentation de la densité du logement et les moyens grâce auxquels ces bâtiments peuvent apporter un concours constructif aux quartiers, aux paysages urbains et aux collectivités.



Les images ci dessus font état des commentaires exprimés par les participants durant la séance en ateliers 3.

Les thèmes et les commentaires courants

Plusieurs thèmes et commentaires sont ressortis couramment durant le Sommet, surtout pendant les séances en ateliers. Le lecteur en trouvera ci après un aperçu du point de vue des anecdotes de réussite courantes d'une part et, d'autre part, des perspectives et des idées.

Anecdotes de réussite courantes

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Programmes d'incitation financière | \$ |
| 2 | Primes d'encouragement de la densité |  |
| 3 | Récente décision du Conseil municipal et du Comité consultatif d'urbanisme pour recommander et approuver l'augmentation de la densité en logements |  |
| 4 | Établissement des pouvoirs et des entités dans le domaine du logement (p. ex., Marée montante) |  |
| 5 | Mobilisation des parties prenantes pour apporter des solutions |  |
| 6 | Disponibilité des terrains |  |

Perspectives et idées

- 1 La demande dépasse largement l'offre.
- 2 Il faut suivre le nombre de logements abordables.
- 3 Réévaluer les documents d'urbanisme existants pour promouvoir la densification et réviser les documents de zonage afin d'éliminer les obstacles.
- 4 Simplifier le processus d'approbation des immeubles à logements multiples et des projets d'aménagement de logements abordables.
- 5 Améliorer la collecte et l'échange des données.
- 6 Réévaluer les attentes et les besoins dans les consultations publiques locales.
- 7 Il est crucial de planifier la gestion de la croissance pour réussir localement.
- 8 Attirer et fidéliser les travailleurs et obtenir des ressources supplémentaires pour les bureaux d'urbanisme.
- 9 Rechercher des moyens stratégiques et équitables de réduire les coûts des travaux d'aménagement.
- 10 Éliminer les stéréotypes dans l'aménagement des maisons mobiles et des micromaisons.
- 11 Sensibiliser l'opinion publique à l'évolution des collectivités et à l'importance d'accroître la densité en logements.
- 12 Il faut mieux connaître les besoins en logements des étudiants.
- 13 Investir dans les plans des prototypes économes d'énergie pour promouvoir les aménagements intercalaires manquants.
- 14 Intégrer l'intelligence artificielle dans l'établissement des plans et dans le zonage.

Les thèmes débattus et notés ci dessus ont servi à établir les recommandations exposées dans ce rapport.

Les recommandations

Nous croyons savoir qu'il n'est toutefois pas réaliste de mettre au point une stratégie du logement « universelle » puisque, du point de vue de plusieurs provinces dans tout le Canada, il s'agit d'un processus exigeant en ce qui concerne le temps et les ressources. Les stratégies ou les plans d'action dans le domaine du logement permettent de définir dans leurs grandes lignes les moyens grâce auxquels les gouvernements locaux répondent aux besoins en logements de leurs collectivités. Ces stratégies et ces plans comprennent des lignes de conduite et portent sur un ensemble d'options de logements, de politiques relatives aux logements abordables sur le marché, de cibles de logements et de partenariats dans le domaine du logement, entre autres. Les stratégies du logement font état de la vision adoptée pour la collectivité, ainsi que du résultat souhaité pour préserver et améliorer le parc de logements sécuritaire, abordable et adapté offerts sur le marché dans les collectivités. Les mesures recommandées pour la mise en œuvre de ces stratégies ou plans d'action permettent de répondre à quatre grands objectifs :

- **Accroître l'offre de logements**
- **Accélérer l'aménagement des logements**
- **Enrayer la spéculation sur le logement**
- **Améliorer l'acceptation, dans l'opinion publique, d'une plus grande variété de formes de logements**

Le lecteur trouvera ci après la synthèse des solutions ou recommandations locales et régionales potentielles. Ces solutions et recommandations ont été débattues au Sommet sur le logement qui s'est déroulé pendant deux jours en juin 2023. Il est important de se souvenir que ces solutions ne permettront pas de résoudre la crise du logement du jour au lendemain puisqu'il s'agit d'un problème complexe, qu'il faudra corriger pendant plusieurs années. Or, lorsqu'on met en œuvre des changements ciblés, on peut combler le déficit entre l'offre et la demande de logements au Canada.

Accroître l'offre de logements

Il est absolument essentiel d'augmenter le nombre de logements offerts aux Canadiens et aux Canadiennes pour réduire les chocs de la crise du logement. Or, l'aménagement de nouveaux logements est une activité coûteuse, qui n'est pas toujours viable pour les petites collectivités, ni pour les collectivités de grande densité, dans lesquelles la réinsertion des projets de logements n'intéresse guère le secteur privé ou dans lesquels les terrains prêts à aménager ne sont pas vraiment disponibles. Comme l'indiquent les exposés présentés au Sommet sur le logement, la conjoncture du marché, les coûts des travaux d'aménagement, l'opposition du public ainsi que la méconnaissance du problème et le manque de fournisseurs de logements abordables font partie des raisons essentielles pour lesquelles l'offre de logements est limitée. Voici quelques mesures que les gouvernements locaux et les commissions de services régionaux peuvent adopter pour pouvoir réaliser des projets de logements plus nombreux.

Mesures recommandées :

- Les municipalités et les commissions de services régionaux devraient :*
- 1) *se pencher sur les programmes d'incitation financière pour favoriser l'accroissement des projets d'aménagement résidentiels dans les secteurs planifiés essentiels, dont les centres villes et les autres secteurs déjà dotés d'infrastructures et de services;*
 - 2) *permettre aux membres de leur personnel d'avoir accès à des activités de perfectionnement professionnel dans la construction et dans l'économie de l'aménagement du territoire afin de mieux connaître et comprendre l'impact des différents règlements d'application de l'aménagement sur le coût du logement.*

Les mesures d'incitation destinées aux promoteurs

Souvent, les projets d'aménagement de logements abordables ne sont pas aussi rentables que les projets d'aménagement de logements traditionnels. C'est pourquoi il faut souvent offrir des programmes d'incitation pour amener les entreprises de promoteurs immobiliers du secteur privé à réaliser des projets de logements abordables et atteignables. Ces programmes permettent d'encourager les promoteurs à réaliser des projets qu'ils ne mèneraient pas autrement. La subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers et la subvention des redevances d'aménagement sont deux exemples de programmes d'incitation qui pourraient permettre d'encourager les promoteurs privés et les partenaires municipaux à réaliser un plus grand nombre de projets de logements, dont les logements abordables. À l'heure actuelle, les lois provinciales ne permettent pas de verser ces subventions; toutefois, les municipalités peuvent consentir des subventions pour le développement économique. Bien qu'il n'existe pas de formule universelle pour chaque région, les municipalités et les commissions doivent évaluer, avec leurs juristes professionnels, les moyens de faire appel aux lois constitutives existantes pour mettre au point des programmes d'incitation à la promotion immobilière. La Ville de Moncton, la Ville de Riverview et l'ancienne Ville de Sackville ont toutes réussi à faire appel à des programmes d'incitation financière dans le cadre de leurs plans d'améliorations communautaires. Ces programmes prévoient des subventions d'aménagement non remboursables pour les projets de construction de bâtiments commerciaux et polyvalents qui respectent les conditions des évaluations foncières projetées. Il est important de se souvenir que chaque municipalité ou commission doit déterminer ce qui donne de bons résultats pour son secteur spécifique et mettre au point un programme de subventions adapté à ses besoins.

Durant le Sommet, de nombreux débats ont porté sur l'augmentation des coûts des

projets d'aménagement. La main d'œuvre, les matériaux, les valeurs foncières, les taux d'intérêt, les taxes et toutes sortes d'autres dépenses liées aux travaux d'aménagement se répercutent directement sur le coût de chaque logement construit. En outre, les intérêts des citoyens dans les parcs et les sentiers, dans les infrastructures d'ingénierie comme les servitudes et les bassins d'eaux pluviales, les marges de retrait obligatoires, le coefficient d'occupation des lots et le nombre de places obligatoires ont tous une incidence sur l'enveloppe budgétaire que doivent respecter les promoteurs dans la construction des immeubles.

Malgré les coûts et les risques importants que comportent les activités d'aménagement du territoire, les municipalités et les commissions doivent reconnaître l'importance et la signification de ces dépenses dans le succès des projets. De même, le temps consacré à soumettre les projets d'aménagement à tout le processus de planification et les frais de financement liés aux retards inutiles ont également un impact sur le financement des projets d'aménagement. En raison de l'importance des coûts de construction et du lien qui existe avec les exigences et les besoins des villes, les municipalités et les commissions ont tout intérêt à se familiariser avec les principes de l'économie de l'immobilier. En outre, les urbanistes, les ingénieurs et le personnel de la planification des parcs doivent travailler en collaboration pour s'assurer que l'enveloppe financière offerte aux promoteurs pour les travaux de construction est parfaitement justifiée et raisonnable afin de maximiser les terrains aménageables.

Mesures recommandées :

Se pencher sur les possibilités de réformer les lois provinciales afin de permettre aux gouvernements locaux de faire appel à d'autres formes de programmes d'incitation financière (p. ex., les subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers)

La réévaluation de la vocation des terrains appartenant à l'État

Toutes les instances gouvernementales peuvent dresser l'inventaire des biens fonciers et immobiliers dont elles sont propriétaires. On peut réévaluer ces terrains pour aménager de nouveaux logements, densifier les projets d'aménagement ou les morceler et les répartir parmi différents promoteurs dans le cadre du processus de traitement des demandes. De même, de nombreuses municipalités réunissent, sur leur territoire, des terrains qui appartiennent au gouvernement provincial ou au gouvernement fédéral. Dans ces cas, les municipalités auraient tout intérêt à se réunir avec les organismes provinciaux et fédéraux compétents pour savoir s'il existe des terrains excédentaires ou si on peut en aménager certaines parties. Les municipalités en quête de terrains à aménager devraient aussi consulter la page Web de l'Initiative des terrains fédéraux sur le site Web de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour repérer les parcelles des terrains fédéraux de leur territoire que le gouvernement fédéral pourrait leur vendre au rabais afin de réaliser des projets d'aménagement de logements.

De même, de nombreuses municipalités ont des terrains excédentaires. Dans certains cas, ces terrains ne sont plus adaptés à la vocation qui leur a été donnée, notamment les terrains à vocation de parc. Il peut être utile, pour les organismes à but non lucratif comme pour le secteur privé, de dresser l'inventaire de ces terrains et de prioriser ces zones dans l'évaluation des perspectives d'aménagement.

Les municipalités devraient dresser l'inventaire de leurs terrains excédentaires et les commissions de services régionaux devraient travailler de concert avec leurs partenaires municipaux pour permettre de dresser les inventaires des terrains excédentaires.

Mesures recommandées :

Les administrations locales devraient évaluer les terrains municipaux, provinciaux et fédéraux sur leur territoire et dresser un inventaire des biens fonciers aliénables et adaptés à l'aménagement éventuel de logements.

En outre, les municipalités devraient revoir leurs processus, procédures ou politiques actuels dans l'aliénation des terrains pour s'assurer de les simplifier et pour permettre de les aliéner afin de réaliser des projets d'aménagement de logements abordables.

Réaliser plus d'aménagements axés sur les transports en commun (AATC) et de collectivités piétonnables

Dans les quartiers, les nœuds sont des secteurs centraux ou des points de liaison réunissant un ensemble d'immeubles résidentiels, commerciaux et institutionnels comme des galeries marchandes, des centres communautaires, des bibliothèques et des habitations de moyenne et de grande densités. Dans les collectivités rurales, ces établissements sont souvent construits non loin des édifices à vocation citoyenne comme les bureaux de poste ou les lieux de rassemblement pour les événements citoyens et les activités culturelles.

Les nœuds de grande densité permettent de créer des collectivités piétonnables, axées sur les transports en commun et plus compactes, appelées à devenir autonomes et à agrémenter la vie urbaine. Ou encore, il devient parfois plus économique d'aménager des commodités communes. Il est crucial de mettre au point la densité voulue et les infrastructures urbaines pour veiller à ce que ces lieux soient florissants.

Les collectivités urbaines et rurales doivent évaluer leurs documents sur la planification de l'aménagement du territoire pour veiller à ce que ces établissements centraux soient clairement définis et constituent des zones de croissance ciblées pour la densité résidentielle projetée. En outre, il faut aussi recenser les secteurs qui pourraient constituer de nouveaux complexes d'aménagement axés sur les transports en commun et se pencher sur les moyens d'en augmenter les infrastructures existantes. Il se peut qu'on doive lancer une campagne de sensibilisation de l'opinion publique et une stratégie de communication pour mobiliser les résidents afin de permettre de changer le discours sur l'accroissement de la densité et sur les différentes options dans l'aménagement des logements.

Mesures recommandées :

Les administrations locales devraient recenser les « secteurs centraux » de leurs collectivités pour permettre de réaliser des couloirs d'aménagements axés sur le transport en commun (AATC) et des projets d'aménagement intercalaire et de densification mûrement réfléchis pour s'assurer que ces secteurs centraux font l'objet de politiques de planification qui favorisent la croissance.

Permettre de réaliser des projets de moyenne densité dans les lieux stratégiques

On fait souvent appel à des habitations de moyenne densité pour le type d'aménagements résidentiels compris entre les habitations unifamiliales et les grands immeubles à logements multiples. Les duplex, les triplex, les habitations en rangée et les immeubles d'habitation sans ascenseur construits dans de nombreuses villes et de nombreux villages au Canada en sont des exemples caractéristiques.

Ces immeubles, qui ne dépassent généralement pas quatre étages, sont moins hauts que les immeubles de grande hauteur et nécessitent des marges de retrait moindres que celles des lots des secteurs de banlieue. Ils comprennent un certain nombre de logements et réunissent souvent les infrastructures communes comme les conduites d'eau principales, les terrains de stationnement et les espaces verts; le coût de construction par logement de ces immeubles est généralement moindre. On constate souvent que ces logements se louent facilement dans les secteurs proches des transports en commun et accessibles à pied à partir des établissements commerciaux ou éducatifs importants. C'est ce qu'on appelle aussi les « logements du chaînon manquant », qui sont indispensables pour augmenter l'offre de logements abordables.

Les municipalités font de plus en plus appel à cette forme de logements dans les couloirs de grandes artères ou de routes collectrices, dans les secteurs dans lesquels les services de transport en commun sont fréquemment assurés. Mûrement planifiés, les projets d'immeubles de moyenne hauteur peuvent constituer une vocation intermédiaire valable entre les secteurs de bâtiments de faible hauteur et les couloirs achalandés. On peut aussi les aménager aux confins des sites des galeries marchandes ou même pour remplacer peu à peu un petit centre commercial qui n'est plus viable économiquement.

Montréal est un exemple architectural à la fois exceptionnel et distinct. En raison de la riche histoire de cette ville, de nombreux quartiers regroupent des duplex, des triplex et des immeubles d'appartements de faible hauteur dotés de cages d'escalier en extérieur, de marges de retrait minimales dans les cours avant et de modestes cours jardins. Ces immeubles d'habitation, qui ont évolué au fil des ans, ont permis de créer une importante densité sans obliger à construire des immeubles de grande hauteur.

Les municipalités et les commissions de services régionaux devraient évaluer leurs documents d'urbanisme pour s'assurer que l'environnement réglementaire est propice à la construction d'immeubles d'habitation de moyenne densité dans des secteurs plus nombreux. Dans cette évaluation, elles peuvent s'en remettre aux données sur le logement et aux tendances statistiques dans les cas où le coût des habitations unifamiliales est aujourd'hui inaccessible pour de nombreux acheteurs d'une première habitation; c'est pourquoi il faut s'attendre à une augmentation des besoins en immeubles d'habitation de moyenne densité.

Mesures recommandées :

Les municipalités et les commissions de services régionaux devraient revoir leurs politiques et leurs règlements de zonage afin de cerner les obstacles et les occasions d'accroître le nombre de logements du chaînon manquant.

Prévoir un plus grand nombre d'habitations multifamiliales de plain pied

Traditionnellement, dans de nombreuses collectivités canadiennes, on n'a construit, sur les différents lots, que des immeubles d'appartements de faible hauteur et des habitations unifamiliales de plain pied. Ce modèle a vite été repris d'un océan à l'autre, surtout pendant la période qui a suivi la Deuxième Guerre mondiale. Pour de nombreux Canadiens et de nombreuses Canadiennes, il s'agit du seul type de logement qu'ils connaissent vraiment. Or, d'autres formes d'habitations de plain pied peuvent s'intégrer parmi ces habitations unifamiliales : elles s'apparentent beaucoup, dans leur style et leur ambiance, au parc de logements existant; toutefois, elles permettent d'aménager un plus grand nombre de logements par hectare que des habitations unifamiliales. Essentiellement, en adoptant ces autres versions de bâtiments, on crée plus de diversité dans les types de logements et différents points de prix pour les nouveaux logements. Ces formes d'habitations peuvent faire partie de la solution pour offrir des logements plus abordables ou atteignables.

Comme on l'a précisé dans les ateliers, ces formes de logements ne sont pas nécessairement nouvelles. Dans la plupart de nos grandes collectivités au Canada, les habitations multifamiliales de plain pied constituaient une forme répandue de logements à la fin des années 1800 et au début des années 1900. Il n'est pas inhabituel d'en trouver dans les vieux quartiers de nos centres villes. D'après une autre caractéristique de cette forme de logement qui s'est perdue au fil du temps, il n'était pas inhabituel non plus de trouver, dans ces immeubles, des logements et des locaux non résidentiels à la fois. Avant l'époque de l'après guerre dominée par l'automobile, nos quartiers historiques compacts réunissaient de nombreux immeubles dans lesquels on habitait aux étages, derrière ou dans les mêmes bâtiments que les magasins, les bureaux ou d'autres locaux.

L'un des meilleurs moyens de promouvoir l'acceptation dans l'opinion publique consiste à encourager la conception de bâtiments de grande qualité, en offrant par ailleurs une plus grande marge de manœuvre pour permettre d'aménager des commerces de détail, des bureaux et des locaux à vocation citoyenne dans les habitations multifamiliales.

Ces immeubles pourraient parfaitement s'intégrer dans les quartiers existants, offrir un plus grand nombre d'options dans le logement abordable et permettre d'atteindre les objectifs de la durabilité. Ils constituent un bon exemple de bâtiments qui permettent aux familles de différentes tailles, de différents types et de tous les niveaux de revenus d'avoir accès à des logements de qualité, offrant un niveau de densité qui favorise l'établissement de commerces et l'aménagement d'infrastructures de transport en commun dans les quartiers.

Les municipalités et les commissions de services régionaux devraient évaluer leurs documents d'urbanisme et s'assurer que ces documents permettent d'autoriser les aménagements résidentiels de plain pied dans différentes zones. Il faudra sensibiliser le public pour éviter de stigmatiser le lancement de ces types de projets dans les zones généralement de faible hauteur; or, il s'agit d'une forme très modérée de densification, et en Amérique du Nord, de nombreuses administrations autorisent cette forme de logement dans toutes les zones de faible hauteur.

Mesures recommandées :

Les administrations locales devraient collaborer avec les promoteurs partenaires de la localité pour permettre d'aménager en plus grand nombre des habitations multifamiliales de « plain pied » et « à vocation mixte ».

Les logements secondaires, les micromaisons et les maisons remises

Les logements secondaires constituent un type d'habitation unifamiliale implantée sur la même parcelle que les habitations principales. On les appelle aussi les maisons remises ou les pavillons jardins; ils sont généralement plus modestes que les habitations principales. Ils offrent aussi toutes sortes d'avantages : ils permettent de financer les emprunts hypothécaires pour rendre plus abordable l'accès au logement, offrent la possibilité de réaliser des revenus locatifs et constituent surtout des options de logement dans les collectivités qui se veulent sécuritaires. Ce type de logement augmente la diversité dans le choix des habitations. Ces logements constituent des choix très innovants pour les jeunes familles. Les personnes appartenant à différentes générations, venues de tous les horizons, se situant à divers niveaux de revenus et de toutes les situations familiales seraient voisins au lieu d'être cantonnées dans leur propre quartier (Tiny Homes in Canada, 2021).

Il faudrait favoriser, dans les documents d'urbanisme, la construction des logements secondaires, notamment dans les habitations jumelées, lorsqu'elles s'y prêtent. En outre, dans les cas où elles ont les moyens de le faire, les municipalités et les commissions de services régionaux devraient communiquer proactivement cette option dans la construction de logements et les perspectives qui existent dans leurs collectivités. Les urbanistes devraient aussi collaborer avec les fonctionnaires du bâtiment pour revoir le processus de délivrance des permis afin de veiller à le simplifier.



Note: Due to site constraints, not all lots may be able to have an SDU.



Mesures recommandées :

Les administrations locales devraient autoriser de plein droit les immeubles d'habitation accessoires dans leurs zones de planification et prévoir des règlements d'application permissifs pour autoriser la construction de micromaisons.

Les autres enjeux liés à l'offre de logements

Les logements destinés aux étudiants du niveau postsecondaire

De nombreux étudiants du niveau postsecondaire peinent à trouver des options de logements adaptés à leurs besoins; il s'agit aussi d'une tendance qui se généralise dans les nombreux secteurs dans lesquels sont implantés des établissements d'études supérieures comme les universités et les collèges communautaires. Bien que les logements sur les campus conviennent à certains étudiants, d'autres veulent vivre indépendamment ou habiter avec des amis et des collègues. En outre, les logements aménagés sur les campus sont souvent chers, voire indisponibles, ce qui veut dire que certains étudiants sont obligés de rechercher des logements hors campus. Les étudiants doivent ainsi rivaliser avec d'autres aspirants à des options de logements dans les collectivités universitaires ou collégiales. En outre, les besoins des universités, dont le nombre d'inscriptions, les efforts de recrutement et la planification des dépenses en immobilisations, peuvent aussi avoir éventuellement des incidences sur le logement. Il faut donc que les urbanistes connaissent mieux les besoins en logements des étudiants du niveau postsecondaire et les prévisions sur les inscriptions projetées pour s'assurer qu'on tient compte de ces chiffres dans la modélisation démographique.

Mesures recommandées :

Les instances de l'urbanisme devraient se réunir avec les institutions d'enseignement postsecondaire pour mieux connaître leurs besoins en logements, dont ceux des étudiants internationaux, ainsi que les stratégies de recrutement actuelles et projetées.

Accroître le rythme de l'aménagement des logements

D'après une étude réalisée par l'Ordre des architectes de l'Ontario, le Canada s'inscrit au deuxième rang des 35 pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques dont le processus de délivrance des permis est le plus long. Les gouvernements provinciaux et les administrations municipales devraient travailler de concert pour simplifier et accélérer encore les processus de délivrance des permis de construction pour les projets qui permettront d'augmenter l'offre de logements dans leurs collectivités et leur province.

L'examen de la réglementation

Les arrêtés de zonage jouent un rôle essentiel dans la réglementation de l'aménagement du territoire. Si de nombreuses normes s'appliquent dans le contexte actuel des projets d'aménagement, d'autres sont peut-être obsolètes et doivent être revues en raison de la crise du logement. Chaque municipalité ou chaque zone rurale doit adopter les exigences spécifiques pour répondre aux besoins de leurs collectivités; or, elles ont emprunté, sans justification, à d'autres municipalités et à d'autres provinces certaines dispositions générales pendant le processus de rédaction de leurs arrêtés municipaux.

Il serait sage et opportun, pour les municipalités et les commissions de services régionaux, de revoir leurs documents d'urbanisme dans la perspective immédiate du logement. Si certaines administrations attendent sans doute d'adopter un processus programmé pour l'examen de leur planification, elles devraient stratégiquement remanier leurs priorités pour accélérer l'examen de la question du logement.

Dans le cadre de cet examen, les municipalités et les commissions devraient revoir les questions comme les zones des habitations individuelles pour s'assurer d'autoriser

d'autres types adaptés d'aménagements fonciers lorsque cela est possible, pour revoir les besoins en stationnement afin de confirmer que des places de stationnement sont nécessaires dans tous les secteurs et que les ratios sont justifiables, et pour évaluer la superficie minimum obligatoire des lots et les marges de retrait minimums afin de veiller à ce qu'elles cadrent avec les réalités actuelles, et enfin, tenir compte des superficies prévues

pour les petites habitations, au lieu d'obliger à respecter des superficies minimums dans les habitations.

Voici la liste des changements spécifiques que l'on recommande d'apporter aux politiques sur l'urbanisme et sur le zonage et dont devraient tenir compte les gouvernements provinciaux, les administrations

L'examen des politiques sur l'urbanisme	
Éliminer des obstacles dans les règlements de zonage	Offrir des occasions d'optimiser le potentiel de construction de logements
<ul style="list-style-type: none"> · Revoir les normes de conception pour éliminer les obstacles qui empêchent les promoteurs de construire plus de logements (soit le nombre minimal de places de stationnement obligatoires et les cahiers des charges pour les aménagements intercalaires, entre autres). · Convertir les vocations conditionnelles à des vocations autorisées et augmenter la souplesse du zonage et des aménagements fonciers acceptés afin de réduire les délais d'aménagement et d'accélérer la construction de logements. · Mieux scruter les demandes de dérogations afin d'optimiser l'exercice des pouvoirs des agents d'aménagement pour tenir compte des dérogations qui ne réclament pas nécessairement l'approbation du Comité consultatif d'urbanisme afin d'accélérer les délais d'approbations. 	<ul style="list-style-type: none"> · Envisager et évaluer le surzonage de certains secteurs ou la création d'un plus grand nombre de zones à « vocation mixte » pour permettre de réaliser des aménagements résidentiels dans les secteurs dans lesquels ils ne l'étaient pas auparavant. · Envisager de délivrer des permis pour construire trois ou quatre logements sur un même lot.

Mesures recommandées :

Les administrations locales devraient réévaluer et réviser les documents d'urbanisme et les arrêtés de zonage dans la perspective du logement.

Mesures recommandées :

Se pencher sur les occasions de mettre au point une nouvelle déclaration d'intérêts provinciaux (DIP) sur le logement, qui permettrait de mettre en œuvre la DIP sur les modèles de peuplement et qui ferait état d'exigences plus précises pour l'aménagement des logements dans les plans et dans les règlements de zonage.

Les investissements dans la planification des prototypes

Pendant le Sommet, il a été question du besoin grandissant de prévoir des options pour l'aménagement des logements du chaînon manquant. Comme nous le faisons observer dans ce rapport, le marché est dominé par les habitations unifamiliales et par les grands immeubles à logements multiples, alors que certaines habitations jumelées, certains duplex et certaines habitations en bande ou en rangée sont de plus en plus populaires. Malgré ces modestes progrès dans les options de logements, le besoin exprimé pour d'autres options est toujours considérable, notamment les immeubles de trois, de quatre et même de six à huit logements. S'il faut prévoir différents styles et différentes superficies de logement, le marché en a décidé autrement; c'est pourquoi il faut prévoir certains types de programmes d'incitation pour encourager les promoteurs à construire ces logements et à intégrer dans leurs plans d'aménagement certaines de ces options de logement.

Les maisons « boîtes à fraises », ou bungalows, ont dominé le marché du logement au milieu des années 1940 pendant la période de l'après Deuxième Guerre mondiale. On a fait appel à un modèle simple et abordable, mais rigoureux pour déployer un prototype d'habitation de masse afin de répondre à la demande importante de nouveaux logements à construire pour des travailleurs des différentes usines de guerre, et plus tard pour les anciens combattants. Ces habitations étaient construites par Wartime Housing Limited; le nombre de logements a augmenté pour passer de 16 000 en 1943 à 38 000 en 1947.

Bien que les villes n'aient pas vocation à construire des logements, les municipalités et les commissions de services régionaux pourraient tirer des enseignements de l'expérience vécue pendant la guerre. Elles pourraient par exemple investir dans des plans de logements du chaînon manquant

et accélérer le processus d'approbation des demandes d'aménagement, du point de vue des délais, en plus de réduire les droits de permis de construction et d'aménagement, pour les promoteurs qui souhaitent construire ces logements. Cette simplification des investissements et de l'approbation permettrait d'encourager les petits promoteurs et constructeurs du secteur privé qui ne veulent peut être pas supporter les risques qui accompagnent, par inhérence, les grands projets immobiliers.

L'étude de solutions de logements nouvelles et innovantes offre aussi l'occasion de se pencher sur des plans de construction dont la conception tient compte de la durabilité. Les immeubles « carboneutres » en sont un exemple : ils sont conçus pour être économes d'énergie en intégrant des technologies et des pratiques sobres en énergie. Dans ce cas, les gouvernements locaux ont une occasion exceptionnelle de lutter de front contre l'insécurité du logement et les dérèglements climatiques. Se pencher sur les questions de durabilité et de conception dès le début d'un projet d'aménagement est souvent beaucoup moins coûteux que la rénovation et la remise en état des logements a posteriori.

Mesures recommandées :

On encourage les gouvernements locaux à appuyer les solutions de logement innovantes et expérimentales et à lancer des idées sur ces solutions, notamment en investissant dans des plans approuvés de prototypes de bâtiments qui misent sur l'économie de l'énergie.

Les perspectives offertes par l'intelligence artificielle

L'intelligence artificielle (IA) constitue peut-être l'une des approches les plus ingénieuses à adopter pour apporter des améliorations dans le régime de planification de l'aménagement du territoire. On fait aujourd'hui appel, dans les processus d'examen des plans municipaux et des arrêtés de zonage, à la technologie de l'IA et de l'apprentissage machine (AM). Par exemple, la Ville de Moncton a rédigé son arrêté de zonage pour qu'il soit lisible par la machine, ce qui lui permettra un jour de faire appel à l'IA pour interpréter la mise en conformité du zonage et pour écourter par le fait même les processus de traitement des demandes d'après le Code du bâtiment. De même, les algorithmes portés par l'IA peuvent servir à optimiser les plans d'aménagement du territoire en analysant les coûts et les avantages de différents scénarios d'aménagement et en cernant le plan d'aménagement du territoire le plus économique et le plus durable. Le régime de délivrance des permis de construction de logements qui a été mis au point en collaboration par Microsoft et la Ville de Kelowna en Colombie-Britannique en est un exemple. Ce régime de délivrance de permis fait appel à l'arrêté de zonage, au Plan collectif officiel de cette ville et aux précédents pour automatiser les demandes de permis et répondre à toutes les questions des demandeurs. En faisant appel à l'IA pour réaliser ce type de travail de planification, on permet aux urbanistes de se consacrer à des tâches plus importantes, et on assure l'uniformité et la qualité du traitement dans le processus de délivrance des permis. En outre, on peut faire appel à l'IA pour cerner les conflits potentiels entre les plans d'aménagement du territoire et les règlements environnementaux existants. Parce que cette technologie s'améliore tous les jours, les municipalités pourraient, proactivement et avantageusement, analyser les moyens de se concerter et d'intégrer l'IA dans leurs documents d'urbanisme et leurs processus de délivrances des approbations.

Mesures recommandées :

On encourage les administrations locales à analyser les algorithmes portés par l'IA et qui pourraient accélérer les processus de planification et d'aménagement afin d'aménager plus rapidement un plus grand nombre de logements.

Le personnel et les niveaux de dotation en ressources

Au Nouveau-Brunswick, de nombreuses municipalités et commissions de services régionaux peinent à recruter et à fidéliser le personnel. Le rythme actuel de croissance du Nouveau-Brunswick, surtout dans les zones urbaines, aggrave ce problème. En outre, parce que les exigences relatives à l'urbanisme se sont multipliées dans le cadre de la réforme des gouvernements locaux, on a aussi besoin d'un plus grand nombre d'urbanistes professionnels partout au Nouveau-Brunswick. En sachant que les zones rurales sont souvent soumises à des contraintes supplémentaires lorsqu'il s'agit d'attirer des employés et puisque certaines zones ont besoin de professionnels bilingues, le bassin de candidats que des postes d'urbanisme pourraient intéresser se réduit lui aussi. Parce que le Nouveau-Brunswick n'offre pas de programme d'accréditation universitaire dans le domaine de la planification professionnelle de l'aménagement du territoire, les employeurs doivent se contenter de recruter les candidats dans les facultés d'urbanisme d'autres provinces, ce qui paralyse aussi les efforts consacrés à attirer des employés.

Ce problème de recrutement des ressources au Nouveau-Brunswick a attiré l'attention de l'association locale d'urbanisme (soit l'Association des urbanistes du Nouveau-Brunswick ou AUNB). L'AUNB a récemment lancé un sondage auprès des urbanistes salariés au Canada.

L'AUNB est en train de mettre au point une étude du marché du travail et une stratégie de l'emploi pour mieux analyser le paysage local, régional et national de l'emploi et pour mettre en œuvre un plan d'action afin d'attirer et de fidéliser, dans cette province, un plus grand nombre d'urbanistes. Cette étude, la première du genre au pays, permettra au Nouveau-Brunswick de répondre à ses besoins à court et à long termes en urbanistes professionnels.

Pour ces raisons, nombreuses municipalités et commissions ont dû faire de leur mieux en comptant sur les ressources qu'elles avaient. Toutefois, puisque les responsabilités des urbanistes continuent d'augmenter et que les rythmes actuels de croissance se maintiennent, le personnel et les niveaux de dotation en ressources resteront problématiques. Par exemple, dans les zones rurales, les urbanistes tâchent aussi de résoudre les problèmes d'application des arrêtés municipaux dans de vastes régions, ce qui les empêche de se consacrer à d'autres besoins dans la planification des projets d'aménagement. Dans les zones urbaines, le volume des activités d'aménagement est tellement considérable que les impératifs dans la planification de ces projets empêchent d'adopter rapidement des politiques d'urbanisme à long terme, ce qui oblige, dans certains cas, à remanier les priorités. Pour résoudre ces problèmes et répondre aux attentes du public et des promoteurs immobiliers dans les services offerts, il faut augmenter les ressources. Le personnel et les niveaux de dotation sont aussi intimement liés à l'efficacité de processus, surtout si l'on pense aux ressources financières limitées dont on dispose.

Les dirigeants municipaux, dont les directeurs de l'urbanisme, devraient prioriser les budgets opérationnels projetés pour sécuriser de nouvelles ressources et augmenter les niveaux de dotation dans toute la mesure du possible. Il faudrait ainsi adopter un plan de recrutement et de fidélisation des travailleurs, en partenariat avec le Bureau des ressources humaines ou en faisant appel à un professionnel des ressources humaines externe. Les municipalités et les commissions

devraient aussi mener d'ambitieux plans de relève pour les rôles essentiels dans le domaine de l'urbanisme et dans les domaines connexes pour s'assurer de cerner clairement les lacunes potentielles et pour veiller à adopter une stratégie afin de contrer le roulement et le départ des employés.

Mesures recommandées :

Les dirigeants municipaux et les directeurs de l'urbanisme devraient investir des fonds pour sécuriser, dans le domaine de l'urbanisme, des ressources humaines et financières supplémentaires.

Le point d'accès et le traitement

Le processus d'approbation est parfois fastidieux pour de nombreux constructeurs débutants comme pour les promoteurs chevronnés. Il est essentiel que ce processus soit rigoureux; or, dans certaines régions, il n'a pas changé depuis plusieurs années. Bien que les problèmes de ressources soient un motif légitime de continuer d'exercer les activités sans rien changer, les municipalités et les commissions devraient, dans toute la mesure du possible, se pencher sur la simplification des processus pour veiller à ce que le traitement des demandes de permis et d'approbation soit le plus simple et efficace possible. Il peut s'agir d'un point d'accès ou d'un guichet unique, qui regroupe plusieurs membres du personnel cadre ou qui permet d'accélérer les services dans le traitement des demandes qui respectent les objectifs du logement et dont l'auteur a la réputation de produire des résultats.

Mesures recommandées :

Les administrations locales devraient évaluer les processus actuels de prise en charge des demandes et des progiciels des systèmes existants afin de simplifier et de fluidifier les processus de traitement des demandes pour réduire les délais d'aménagement.

La participation du public et la consultation des parties prenantes

Les villages et les villes dans lesquels habitent les Canadiens et les Canadiennes sont des réseaux enchevêtrés et complexes, qui réclament d'importants travaux de planification, d'innovation et de collaboration pour apporter des solutions à la crise actuelle du logement. C'est pourquoi la planification des travaux d'aménagement oblige souvent les conseils et les comités des municipalités à examiner les projets d'arrêtés avant de les adopter ou de les mettre en œuvre. Cela dit, l'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario (IPPO) a recommandé que, pour permettre d'accélérer les processus d'aménagement, les municipalités locales délèguent plus massivement des pouvoirs à leurs urbanistes dans certains dossiers. La version provisoire des plans de lotissement, la levée des dispositions pour l'aménagement différé et la réglementation relative aux parties de lots de terrains, les consentements dans les secteurs bâtis, les certificats de validation et l'approbation des dérogations mineures sont des exemples de processus et d'approbations techniques que l'IPPO recommande aux municipalités de déléguer à leurs urbanistes.

Au Nouveau-Brunswick, les municipalités et les commissions de services régionaux devraient déléguer aux agents d'aménagement, dans toute la mesure du possible et raisonnable, les pouvoirs d'approbation pour accélérer le déroulement des examens. Bien que nous sachions que certains urbanistes hésitent à prendre le risque que l'opinion publique s'oppose à leur décision, il faut augmenter la capacité de donner au personnel la confiance et les ressources qu'il lui faut pour exercer cette responsabilité supplémentaire.

En outre, pendant le Sommet sur le logement, on a à l'évidence constaté que les municipalités et les commissions sont aux prises avec le syndrome du « n'importe où, mais pas chez nous ». Tant que les documents d'urbanisme ne seront pas actualisés selon des politiques d'urbanisme qui favorisent par inhérence l'aménagement des logements dans un plus grand nombre de secteurs et tant que le zonage ne permettra pas d'autoriser des options de logements de plein droit, les audiences publiques et les discussions du Comité consultatif d'urbanisme se poursuivront, et les résidents

et autres citoyens inquiets auront l'occasion de s'opposer aux projets de logements. Si la participation du public est un volet essentiel du processus d'urbanisation, il faut apporter des changements à nos modèles traditionnels d'aménagement pour reconnaître qu'il y a pénurie de logements et pour commencer à corriger le déficit de logements.

Les exigences minimales à respecter au Nouveau-Brunswick lorsqu'il s'agit de consulter le public sont exprimées dans la Loi sur l'urbanisme. Ces exigences sont limitées aux exposés publics pour les modifications à apporter aux plans municipaux et aux plans ruraux, et aux audiences publiques pour les modifications à apporter aux documents de zonage. C'est pourquoi il revient aux municipalités de s'orienter dans ce processus officiel. Si par exemple les habitations multifamiliales font partie, dans les arrêtés de zonage, de la liste des aménagements conditionnels dans les secteurs considérés comme des zones de grande densité, le rôle du Comité consultatif d'urbanisme est extrêmement limité et, à certains points de vue, inutile, compte tenu de ses pouvoirs en vertu de la loi.

Dans la mesure du possible, les municipalités et les commissions de services régionaux devraient revoir leurs propres programmes de consultations publiques, surtout dans les cas dans lesquels le processus d'approbation des projets de logement prévoit désormais des consultations, et déterminer si le programme de consultations apporte des bienfaits ou constitue simplement un moyen de mener les activités et de créer de fausses attentes pour les propriétaires fonciers des quartiers voisins. L'examen des précédentes décisions du Comité consultatif d'urbanisme serait un moyen de savoir si le programme de consultations et d'autres examens apportent des avantages aux quartiers visés et donnent lieu à des formes privilégiées d'aménagement.

Mesures recommandées :

Les administrations locales devraient évaluer et réexpertiser leurs propres processus de consultation du public afin de simplifier ces processus et d'éliminer les redondances.

Lutter contre la spéculation sur le logement

Le fait que de nombreux groupes privés et particuliers ont commencé à investir dans les biens-fonds et dans l'immobilier est l'un des facteurs qui ont pour effet d'exacerber la crise du logement au Canada. La spéculation sur le logement dans le marché canadien du logement peut contrer les efforts que consacrent les organismes de régie à accroître l'offre de logements. Il faut adopter des politiques pour maîtriser les effets contreproductifs de la spéculation sur le logement dans le marché canadien du logement.

La fiscalité des terrains inoccupés

En imposant une taxe sur les terrains inoccupés, on peut accroître l'offre de logements en offrant des moyens de financement aux organismes de régie grâce à la fiscalité des propriétés inoccupées ou en encourageant les entreprises ou les particuliers propriétaires de terrains à les bâtir pour accueillir des locataires ou à les aménager. On a réussi à mettre en œuvre cette taxe dans plusieurs villes au Canada, dont Ottawa, Toronto et Vancouver. En 2021, le gouvernement du Canada a aussi lancé des consultations sur un projet de « taxe sur les habitations inoccupées », surtout pour cibler les logements appartenant à des acheteurs étrangers.

Mesures recommandées :

Se pencher sur les occasions de réformer les lois afin de donner aux municipalités les moyens de recourir à des cadres pour fiscaliser les terrains ou les bâtiments inoccupés.

Améliorer l'acceptation, dans l'opinion publique, de formes de logements plus diverses

La communication et le marketing

Pendant le Sommet sur le logement, et surtout dans les séances en ateliers, on a à maintes reprises fait observer que l'opposition du public à l'aménagement d'habitations de plus grande densité est problématique. En outre, on a aussi laissé entendre qu'en règle générale, dans de nombreuses collectivités, malgré le point de prix, même les options d'aménagement d'habitations de moindre densité suscitaient d'importantes critiques quand on proposait de les réaliser non loin d'habitations unifamiliales. Souvent, les arrêtés de zonage comprennent des zones et des dispositions réglementaires mises au point il y a des années, alors que la conjoncture des marchés était fondamentalement différente. C'est pourquoi les zones de faible densité et les quartiers d'habitations traditionnellement unifamiliales restent protégés dans l'aménagement des habitations de plus grande densité, alors que les terrains inoccupés des environs sont toujours zonés pour de très faibles densités. Puisque le marché évolue, ce zonage n'est plus réaliste, ni financièrement viable, pour les municipalités comme pour les promoteurs. Il faut certainement revoir les documents de planification de l'aménagement du territoire pour les adapter aux tendances actuelles, comme nous le suggérons dans ce rapport. Toutefois, on peut améliorer le discours ou le message des défenseurs du logement comme les municipalités et les commissions de services régionaux.

Il faut reconnaître que dans certaines collectivités, on résiste à ce type de logement. Or, il faut contrer cette résistance en donnant de l'information et en veillant à ce que le public connaisse les bienfaits économiques, sociaux et environnementaux de la diversité

des types de logements. Il est essentiel que les administrations municipales combattent le préjugé contre les locataires dans les quartiers pour que ces efforts soient fructueux. Il s'agit d'un problème de droits de la personne auquel les gouvernements ne peuvent pas faire appel dans leurs activités d'urbanisme pour faire la distinction entre les propriétaires et les locataires. En outre, les propriétaires qui s'opposent aujourd'hui aux locataires pourraient eux mêmes finir par devenir des locataires lorsqu'ils ne peuvent plus rester propriétaires ou qu'ils n'ont plus la capacité physique d'assurer l'entretien de leur habitation. De plus, il est toujours utile de signaler aux nombreux propriétaires existants que l'augmentation du nombre de logements abordables offerts est le seul moyen, pour les membres de leur famille, de pouvoir s'offrir un logement dans le même quartier.

Les municipalités et les commissions communiquent à intervalles réguliers avec le public sur les questions de planification de l'aménagement du territoire. De surcroît, de nombreuses entités ont à leur service des professionnels spécialisés dans la communication, qui ont la formation et l'expérience des messages essentiels à diffuser. Les urbanistes devraient travailler en partenariat avec les professionnels de la communication interne ou externe pour mettre au point des messages et des campagnes stratégiques destinés à mieux sensibiliser et informer le public.

Mesures recommandées :

Les administrations locales devraient élaborer et mettre au point des stratégies de marketing et de communication destinées à enrayer le syndrome du « n'importe où, mais pas chez nous » et à donner au public de l'information sur les besoins et les bienfaits des différentes options de logements, qu'il s'agisse des logements locatifs ou en propriété, des maisons préfabriquées et des micromaisons, des logements du chaînon manquant et des logements de grande densité.

Les autres recommandations

Même si ce rapport comprend un tour d'horizon des compétences municipales et provinciales et qu'il fait état de la synthèse du Sommet sur le logement, les recommandations qui découlent de nos travaux de recherche et de l'expérience que nous avons vécue à l'occasion de ce sommet ne rendent pas compte de l'ensemble des outils ni des options qui s'offrent aux municipalités et aux commissions de services régionaux pour accroître l'offre de logements abordables. D'autres rapports, dont le rapport intitulé « Local Government Levers for Housing Affordability », publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et les recommandations sur le logement publiées par l'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario sous le titre « Recommendations for Housing Supply Action Plan 4.0 », pourraient apporter des avantages aux municipalités et aux commissions de services régionaux qui envisagent de mettre en œuvre certaines des recommandations exprimées dans notre rapport. Le lecteur trouvera ci après, dans notre bibliographie, les liens donnant accès à ces documents.

Conclusions

La crise canadienne du logement est l'un des enjeux prépondérants auxquels notre pays est aujourd'hui confronté. Le Sommet sur le logement organisé par Stantec et le tour d'horizon des politiques municipales et provinciales reproduits dans ces pages offrent des exemples de programmes de financement dont peuvent se prévaloir et de stratégies que peuvent appliquer les différentes instances gouvernementales pour mieux répondre aux besoins en logements de leurs collectivités. Toutes les recommandations ci dessus sont des stratégies que les municipalités peuvent financer grâce au Fonds pour accélérer la construction de logements, à la condition de

soumettre leurs demandes pour approbation sur le site Web de la SCHL. Stantec encourage les commissions de services régionaux (CSR) et les municipalités à mettre en œuvre les politiques et les stratégies ci dessus afin de répondre aux besoins de leurs collectivités et de s'adapter au contexte local. En appliquant ces stratégies et en misant sur le financement offert par le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux, les administrations locales peuvent aider les résidents de leurs collectivités et amortir les chocs de la crise du logement sur les citoyens canadiens.



Ouvrages cités

Gouvernement de la Colombie-Britannique (2018), Housing and Official Community Plans; document extrait en ligne sur le site :

[https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/local-governments-and-housing/policy-and-planning-tools-for-housing/housing-official-community-plans#:~:text=An%20official%20community%20plan%20\(OCP,the%20community%20will%20be%20used.](https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/local-governments-and-housing/policy-and-planning-tools-for-housing/housing-official-community-plans#:~:text=An%20official%20community%20plan%20(OCP,the%20community%20will%20be%20used.)

Ville de Nanaimo (2022), 2022 City Plan Nanaimo Reimagined; document extrait en ligne sur le site :

[https://www.nanaimo.ca/docs/city-plan-documents/city-plan---low-resolution-2022-jul-04.pdf.](https://www.nanaimo.ca/docs/city-plan-documents/city-plan---low-resolution-2022-jul-04.pdf)

Ville d'Edmonton (2016), Affordable Housing Strategy; document extrait en ligne sur le site :

[https://www.edmonton.ca/public-files/assets/document?path=PDF/CityOfEdmontonAffordableHousingStrategy2016-2025.pdf.](https://www.edmonton.ca/public-files/assets/document?path=PDF/CityOfEdmontonAffordableHousingStrategy2016-2025.pdf)

Gouvernement de la Colombie-Britannique (2023), Homes For People Action Plan; document extrait en ligne sur le site :

[https://news.gov.bc.ca/files/Homes_For_People.pdf.](https://news.gov.bc.ca/files/Homes_For_People.pdf)

Gouvernement de l'Alberta (2021), Stronger Foundations Housing Strategy Plan; document extrait en ligne sur le site :

[https://open.alberta.ca/dataset/d17f3af6-fa5a-4cb0-b36e-248823cddff1/resource/d11b4795-763a-4221-b6f9-2f5769df50a5/download/sh-stronger-foundations-albertas-10-year-strategy-affordable-housing-2021.pdf.](https://open.alberta.ca/dataset/d17f3af6-fa5a-4cb0-b36e-248823cddff1/resource/d11b4795-763a-4221-b6f9-2f5769df50a5/download/sh-stronger-foundations-albertas-10-year-strategy-affordable-housing-2021.pdf)

Gouvernement de l'Alberta (2023), Affordable Housing Partnership Program; document extrait en ligne sur le site :

[https://www.alberta.ca/affordable-housing-partnership-program.aspx.](https://www.alberta.ca/affordable-housing-partnership-program.aspx)

Gouvernement de l'Ontario (2022), Plus de logements pour tous; document extrait en ligne sur le site :

[https://www.ontario.ca/fr/page/plus-de-logements-pour-tous.](https://www.ontario.ca/fr/page/plus-de-logements-pour-tous)

Premier ministre du Canada (2022), Construire près de 17 000 logements pour les Canadiens dans tout le pays; document extrait en ligne sur le site :

[https://www.pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiqués/2022/08/30/construire-pres-de-17-000-logements-les-canadiens-tout-pays.](https://www.pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiqués/2022/08/30/construire-pres-de-17-000-logements-les-canadiens-tout-pays)

Gouvernement du Canada (2022), Rendre le logement plus abordable; document extrait en ligne sur le site :

[https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2022/04/rendre-le-logement-plus-abordable.html.](https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2022/04/rendre-le-logement-plus-abordable.html)

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2023), Initiative pour la création rapide de logements; document extrait en ligne sur le site :

[https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/initiative-pour-la-creation-rapide-de-logements.](https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/initiative-pour-la-creation-rapide-de-logements)

Gouvernement du Canada (2022), Règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels; document extrait en ligne sur le site :
<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/programmes/a-propos-agence-revenu-canada-arc/budgets-gouvernement-federal/budget-2022-plan-faire-croitre-notre-economie-rendre-vie-plus-abordable/regle-reventes-precipitees-biens-immobiliers-residentiels.html>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2018), Initiative des terrains fédéraux; document extrait en ligne sur le site :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/initiative-des-terrains-federaux>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2020), Financement de la construction de logements locatifs; document extrait en ligne sur le site :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/financement-de-la-construction-de-logements-locatifs>.

Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario (2023), OPPI Recommendations for Housing Supply Action Plan (HSAP) 4.0; document extrait en ligne sur le site :
<https://ontarioplanners.ca/OPPIAssets/Documents/Policy-Papers/OPPI-Improving-the-Efficiency-of-Ontario-s-Planning-System-2023-03-17-Summary-Deck.pdf>.

Gouvernement du Nouveau-Brunswick (2023), Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick : Un logement pour tous; document extrait en ligne sur le site :
<https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Corporate/Promo/housing-habitation/logement-pour-tous.pdf>.

Community Social Planning Council (2023), Local Government Levers for Housing Affordability; document extrait en ligne sur le site :
<https://communitycouncil.ca/wp-content/uploads/2023/08/CSPC-Local-Government-Toolkit.pdf>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2023), Pénurie de logements au Canada; document extrait en ligne sur le site :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-logements-canada-mise-a-jour-sur-quantite-necessaire-ici-2030>.

-

Appendice I

Summit Agenda

NB SUMMIT ON HOUSING AND ITS RELATION TO COMMUNITY PLANNING HOSTED BY THE CITY OF MONCTON

Venue: Legends
377 Killam Drive
Moncton, NB, E1C 3T1

AGENDA

All presentations will include time for questions and group discussion.

WEDNESDAY, JUNE 21, 2023

8:30 - 9:00 am - Welcome and opening remarks

- › Mayor Dawn Arnold, City of Moncton (Intro by Bill Budd, Director of Planning and Development, City of Moncton)
- › Greeting from the New Brunswick Housing Corporation
- › Andrew Smith, President, New Brunswick Association of Planners

9:00 - 10:00 am - The Canadian Housing Landscape: A summary of the housing trends and planning tools across the country

- › Stephen Willis, Discipline Lead for Urban Planning, Canada, Stantec

10:30 - 11:00 am - Refreshment Break and Networking

11:00 - noon - Regional Housing Programs, (30 minutes each)

- › Stéphane Melanson, P Eng, MBA, Senior Specialist, Government Relations, CMHC
- › NB Housing Corporation

Noon-1:00 pm - Lunch

1:00-1:45 pm - Accelerating the Affordable Housing Puzzle

- › Dale Hicks, President, Rising Tides

1:45 - 2:45 pm - Barriers in the Housing Business. Panel Discussion (Moderated By Stantec)

- › Richard Tower, Managing Partner, IQ Commercial
- › John Wishart, CEO, Chamber of Commerce of Greater Moncton
- › John Lafford, President, JN Lafford Realty

2:45 - 3:00 pm - Refreshment Break and Networking



3:00 - 4:15 pm - Breakout Session 1 - Urban and rural successes and constraints (Facilitated by Stantec)

4:15 - 4:30 pm - Day 1 Wrap-up

6:30 pm - Idea Sharing and Networking, Happy Brewing Co.

THURSDAY, JUNE 22, 2023

9:00 - 9:15 am - Rolling up our Sleeves to Find Planning Solutions, Steve Willis

9:15 - 10:30 am - Break out Session 2 (Facilitated by Stantec)

- › Finding efficiencies in the development approval process
- › Zoning reforms to facilitate and accelerate housing in urban and rural communities

10:30 - 10:45 am - Refreshment Break and Networking

10:45 - noon - Break out Session 3 (Facilitated by Stantec)

- › Development Incentives – What can work and what doesn't work
- › Mitigating NIMBYism through Design Standards in Urban and Rural Communities
- › Call to Action

12:00 - 12:30 pm - Wrap-up, Closing and Next Steps



SOMMET SUR LE LOGEMENT ET SA RELATION AVEC LA PLANIFICATION COMMUNAUTAIRE ORGANISÉ PAR LA VILLE DE MONCTON

Lieu: Legends
377 Killam Drive
Moncton, NB, E1C 3T1

ORDRE DU JOUR

Toutes les présentations seront accompagnées d'une période de questions et de discussion en groupe.

MERCREDI 21 JUIN 2023

8h30 - 9h00 - Mot de bienvenue et remarques d'ouverture

- › Mairesse Dawn Arnold, Ville de Moncton (Introduction par Bill Budd, Directeur de la planification et du développement, Ville de Moncton)
- › Salutation de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
- › Andrew Smith, président de l'Association des urbanistes du Nouveau-Brunswick

9h00 - 10h00 - Le paysage canadien du logement : Un résumé des tendances en matière de logement et des outils de planification à travers le pays

- › Stephen Willis, chef de discipline pour la planification urbaine, Canada, Stantec.

10h30 - 11h00 - Pause rafraîchissement et mise en réseau

11h00 - 12h00 - Programmes régionaux de logement (30 minutes chacun)

- › Stéphane Melanson, P Eng, MBA, spécialiste principal, Relations avec le Gouvernement
- › Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

12h00 - 13h00 : Dîner

13h00 - 13h45 - Accélérer le puzzle du logement abordable

- › Dale Hicks, Président, Rising Tides

13h45 - 14h45 - Obstacles dans le secteur du logement. Discussion en panel (modérée par Stantec)

- › Richard Tower, associé directeur, IQ Commercial
- › John Wishart, chef de la direction, Chambre de commerce du Grand Moncton
- › John Lafford, président, JN Lafford Realty



Stantec



NBAP/AUNB
New Brunswick Association of Urban Planners



14h45 - 15h00 - Pause rafraîchissement et réseautage

15h00 - 16h15 - Séance en petits groupes 1 - Réussites et contraintes en milieu urbain et rural (animée par Stantec)

16h15 - 16h30 - Récapitulation de la première journée

18h30 - Partage d'idées et réseautage, Happy Brewing Co.

JEUDI 22 JUIN 2023

9h00 - 9h15 - Se retrousser les manches pour trouver des solutions de planification, Steve Willis

9h15 - 10h30 - Séance en petits groupes 2 (animée par Stantec)

- › Trouver des gains d'efficacité dans le processus d'approbation des projets de développement
- › Réformes du zonage pour faciliter et accélérer le logement dans les communautés urbaines et rurales

10h30 - 10h45 - Pause rafraîchissement et réseautage

10h45 - 12h00 - Séance en petits groupes 3 (animée par Stantec)

- › Incitations au développement - Ce qui peut fonctionner et ce qui ne fonctionne pas
- › Atténuer le NIMBYisme par des normes de conception dans les communautés urbaines et rurales
- › Appel à l'action

12h00 - 12h30 - Récapitulation, clôture et prochaines étapes

Appendice II

Presentations



NB SUMMIT ON HOUSING AND ITS RELATION TO COMMUNITY PLANNING / SOMMET SUR LE LOGEMENT ET SA RELATION AVEC LA PLANIFICATION COMMUNAUTAIRE

Hosted by the City of Moncton/Organisé par la Ville De Moncton

June/Juin 21-22, 2023





- pjila'si - welcome – bienvenue -



SaferTogether™

Safety Moment

Do you know where the closest Automated External Defibrillator (AED) is?





Introduction to Stantec

Brooklyn Village, NC, USA



1954

STANTEC FOUNDED

\$7.8 billion

MARKET CAP (\$CAD)

26,000

EMPLOYEES GLOBALLY

STN

TRADED ON NYSE & TSX

6

CONTINENTS WE OPERATE IN

400

LOCATIONS WORLDWIDE







Buildings
Energy &
Resources
Environmental
Services
Infrastructure
Water

**Strong communities
don't just happen
—they're by design**

Our sectors include:

Airports
Bridges
Community Development
Roadways
Smart Mobility
Transit & Rail



Canada's Housing
Crisis and Planning
Options for New
Brunswick
Municipalities



Agenda

1. To be added



The Housing Crisis



THE HOUSING CONTINUUM



Housing continuum

Image: City of Toronto

... March 8, 1999
**...nier admits
after vote**

COLUMBIA
Confronting the crisis
RENT REVIEW v. RENT CONT
By DAPHNE ...
March 22, 1999 1P
DEPARTMENTS

THE FINANCIAL POST
**Investors from Asia
buy up Vancouver**

By Frank O'Brien
For The Financial Post
VANCOUVER — Real estate development in Vancouver is becoming dependent on Asian investment.
Victor Seton, president of United Properties Ltd., one of the city's largest condominium developers, says:
"If overseas investors stopped buying, high-rise residential construction in Vancouver would drop 30% and condo starts in general would fall 25%. It is pretty scary."
Most Vancouver real estate analysts believe Asian investment will accelerate. Investors from Japan, Singapore and Taiwan are joining the ubiquitous Hong Kong buyers.

FINANCIAL REAL ESTATE

**'Housing
crisis
on way'**

By ASHLEY FORD
Business Reporter
A "housing affordability crisis" is heading westwards from Toronto, the newly elected president of the Urban Development Council of Canada (UDC) ...
homebuyers and said both public and municipalities accept smaller homes.
"More"





The Housing Crisis

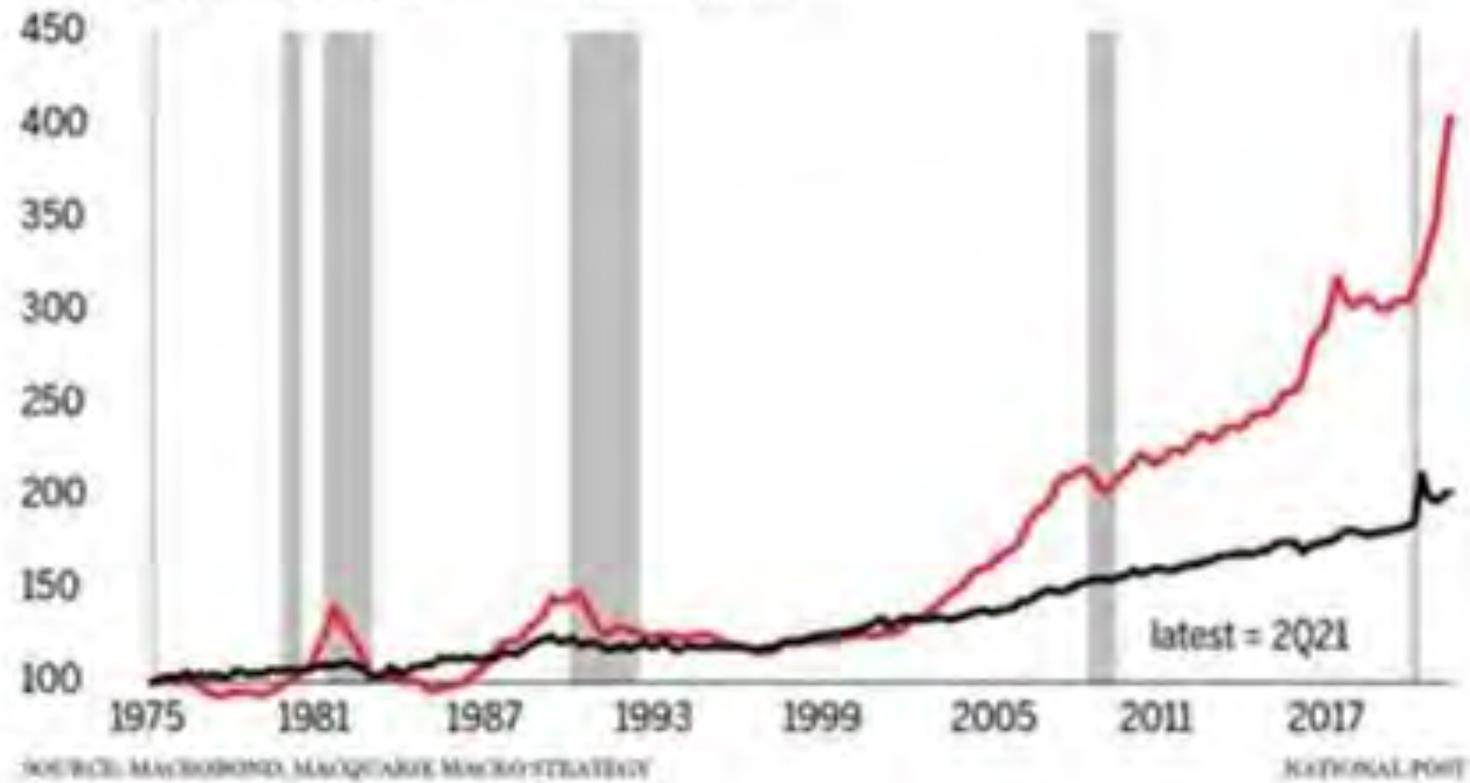
- Little consensus on what this means
- Different perspectives:
 - Attainable, Affordable and Deeply Affordable Housing
 - Market-based housing
 - Diversity of housing typologies

HOUSING AFFORDABILITY IN CANADA

House prices to disposable income have soared

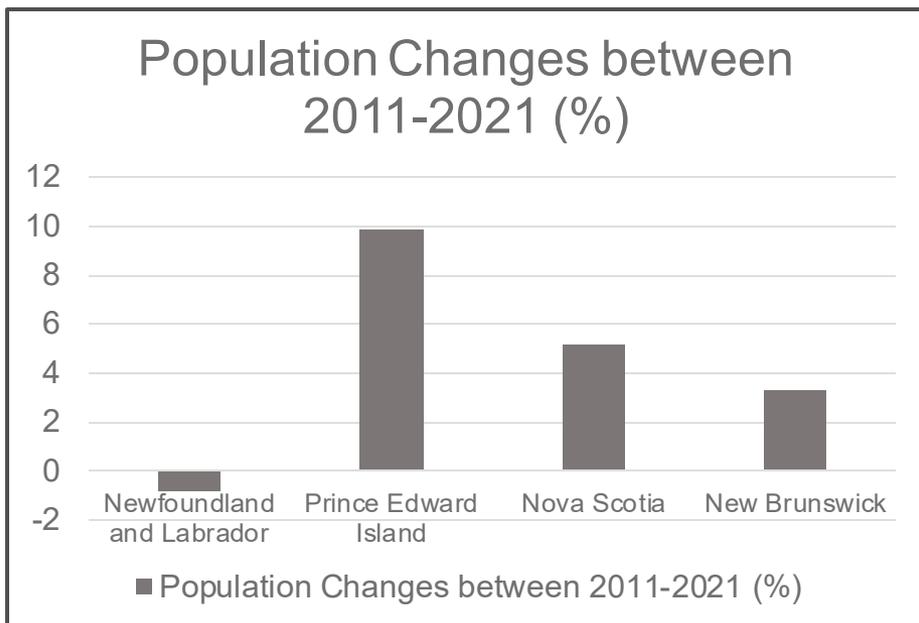
REAL HOUSE PRICE VS. REAL DISPOSABLE INCOME (Q1 '75 = 100)

— Disposable income — House prices



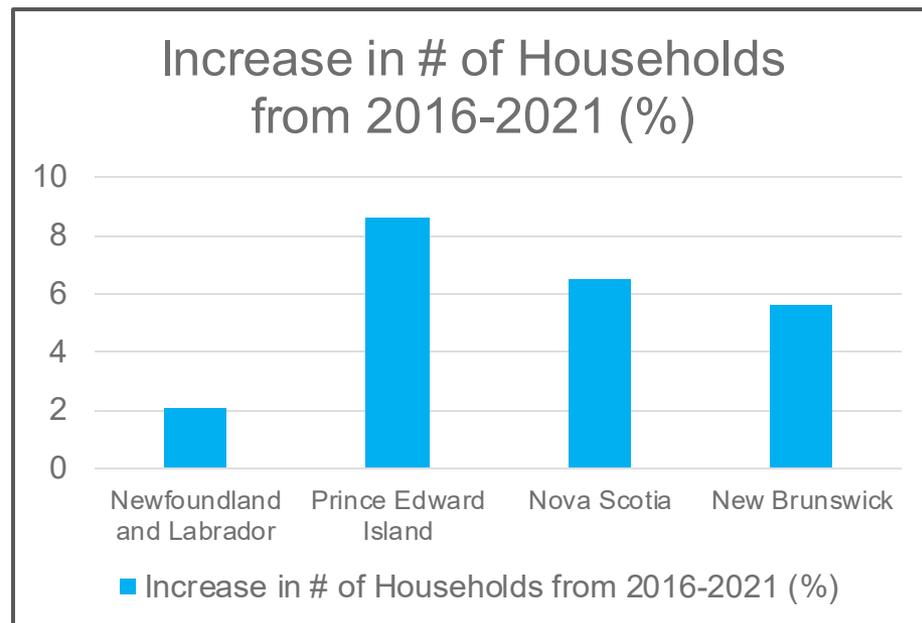
The Canadian Housing Landscape

Population Growth in Atlantic Canada



Census data indicates that the population of the Atlantic Provinces have been steadily increasing since 2011.

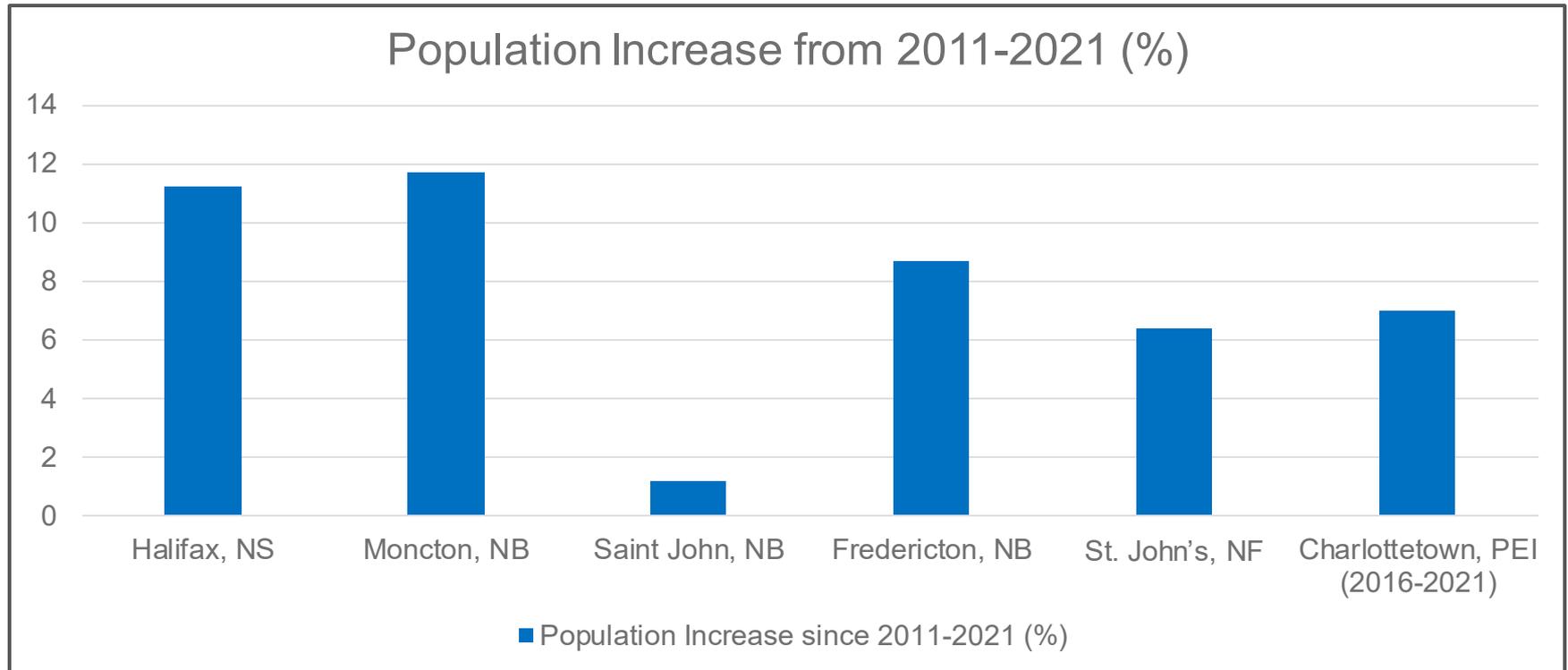
Census Data indicates that most Atlantic Provinces have exceeded the national average population increase of 5.2%



Census data also indicates that the number of private households in the Atlantic Provinces have been increasing.

The Canadian Housing Landscape

Population Growth in Large Atlantic Cities



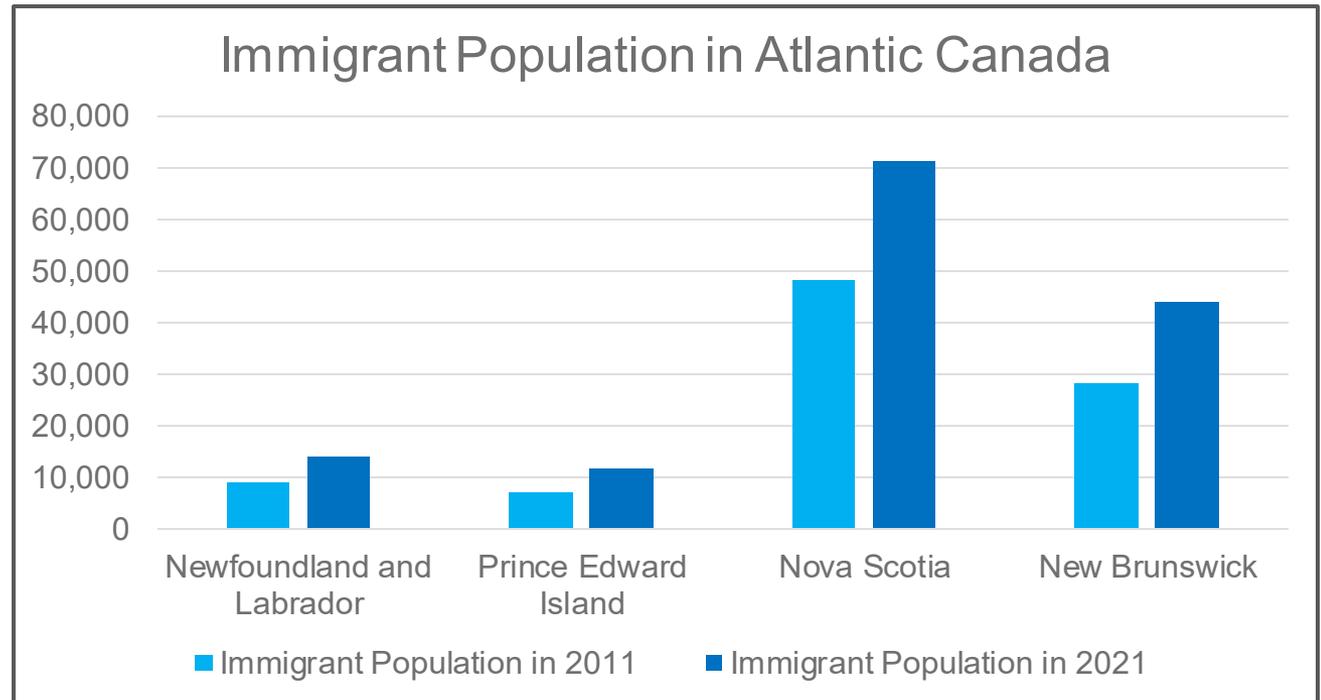
Census Data indicates steady increase in population in these large Atlantic Canada cities.

The Canadian Housing Landscape

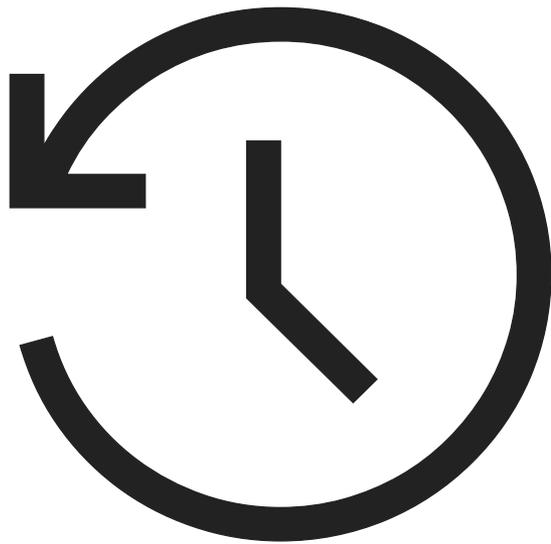
Immigration in the Atlantic Provinces

Top 3 Immigration Countries:

1. United Kingdom
2. Philippines
3. Unites States of America



Immigrants within the age profile of 25-64yrs. represented at least 50% of the immigrant population for all Atlantic provinces.



Is Growth
Management a
Thing of the Past?



**HOLD
THE
LINE**



SOCIAL MEDIA WEBSITE DEDICATED TO CANADA'S CURRENT AFFAIRS

Five Reasons To Hold The Line On The Urban Boundary



Posted on April 22, 2020 | [Unpublished Admin](#) |

40 36

Written on April 22, 2020

Tags: [Urban Boundary](#) [City of Ottawa](#) [COVID19](#) [Housing](#) [Homelessness](#) [Ottcity](#) [climate change](#)

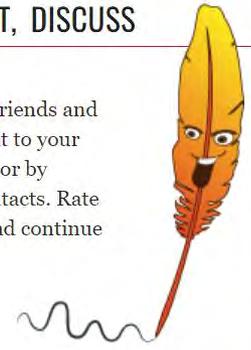
Letter type: *Op-Ed* **Publisher:** *Ottawa Climate Solutions*

Author's Note:

Daniel Buckles is an Adjunct Professor in the Department of Sociology and Anthropology at Carleton University. This Op-Ed has contributions from Robin Goldstein and Paul Johanis.

SHARE, COMMENT, DISCUSS

Share this letter with friends and colleagues by posting it to your social media accounts or by emailing it to your contacts. Rate the letter, comment and continue the discussion.



The choice is yours!

ABOUT THE AUTHOR

UNPUBLISHED ADMIN



Edmonton's Population



The expected population of the Edmonton metropolitan region by 2044



2,022

Infill homes or new houses that replace older bungalows



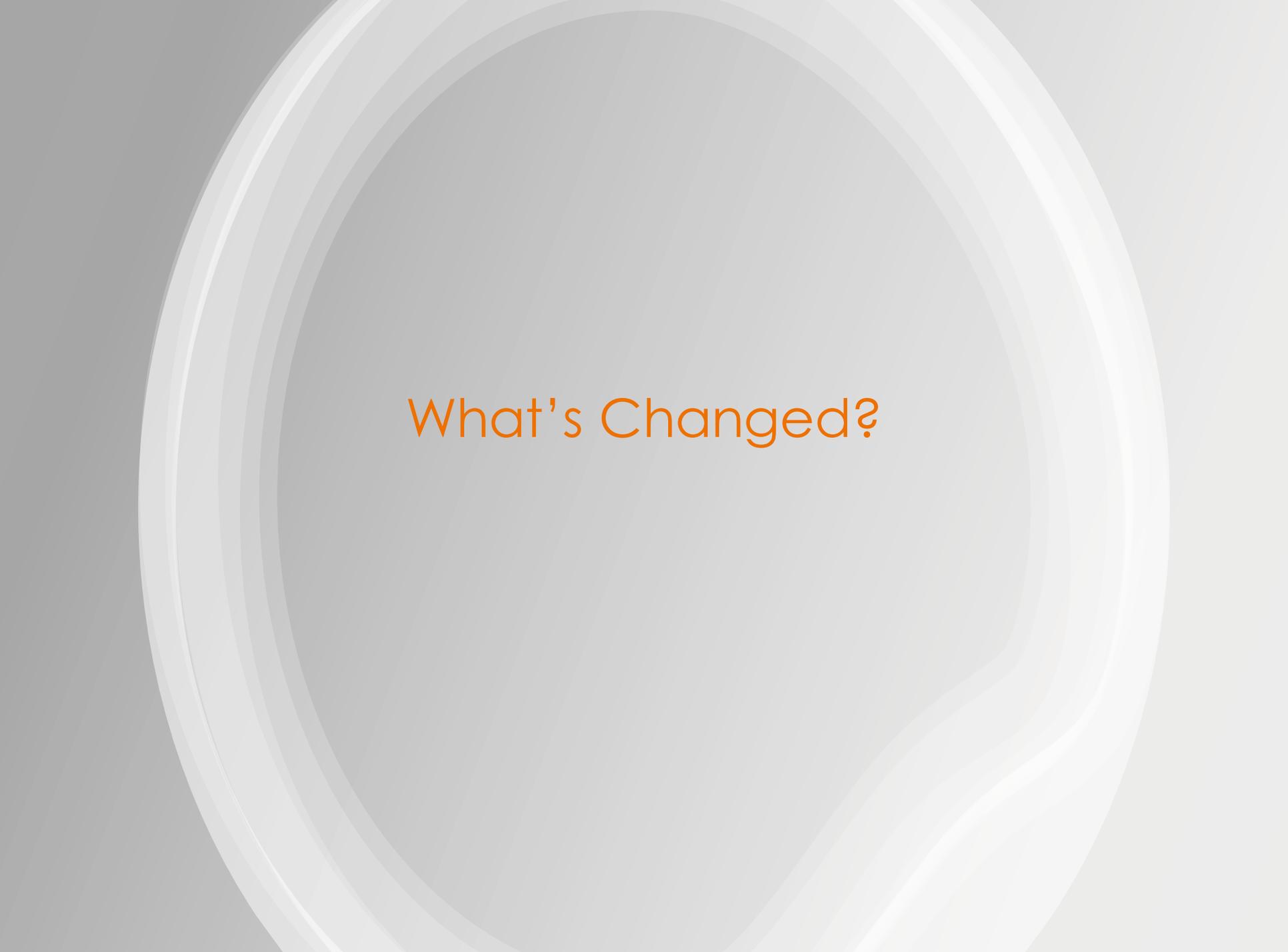
2.8% 2017 to 2021, average GDP in Edmonton



2.5 average number of people living in a home



37.7 That's the average



What's Changed?

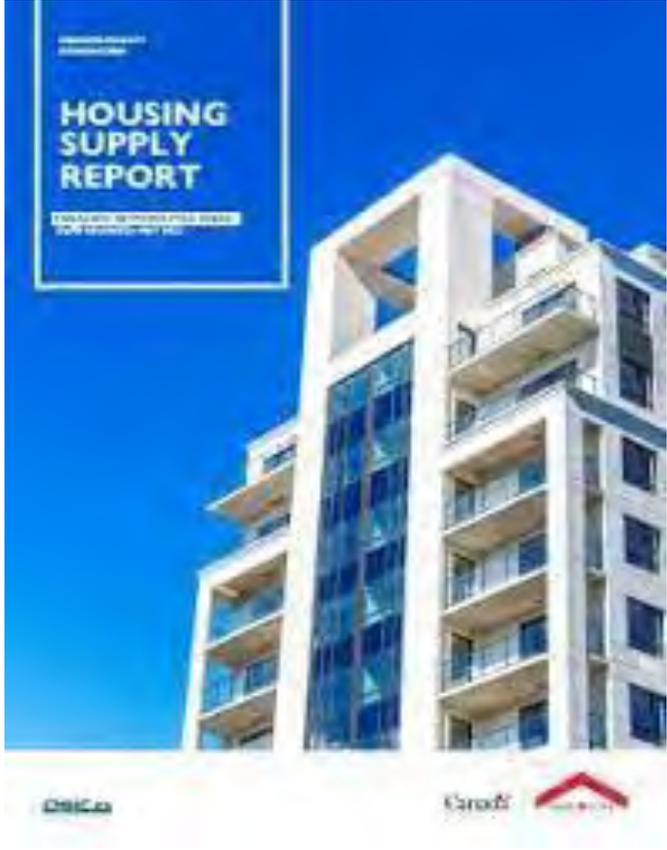


ONTARIO'S NEED FOR 1.5 MILLION MORE HOMES

AUGUST 2022



Smart Prosperity
Institute



URBANLAND®

[ADVERTISE NOW](#)

[ACCESS THE 2022 MEDIA PLANNER HERE](#)

Reversing the U.S. Housing Shortage

The U.S. housing affordability crisis has both sharpened and spread significantly in the last decade: once largely confined to the coasts and the Southwest, it now extends to nearly every state. The number of metropolitan areas that underproduced housing rose from 100 to 169 between 2012 to 2019; nationally, underproduction nearly doubled in the same time period, from 1.65 to 3.79 million units

[READ MORE](#)



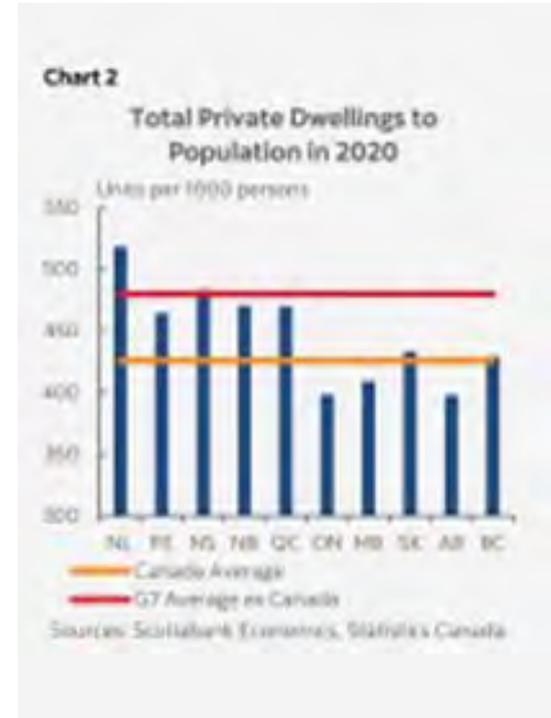
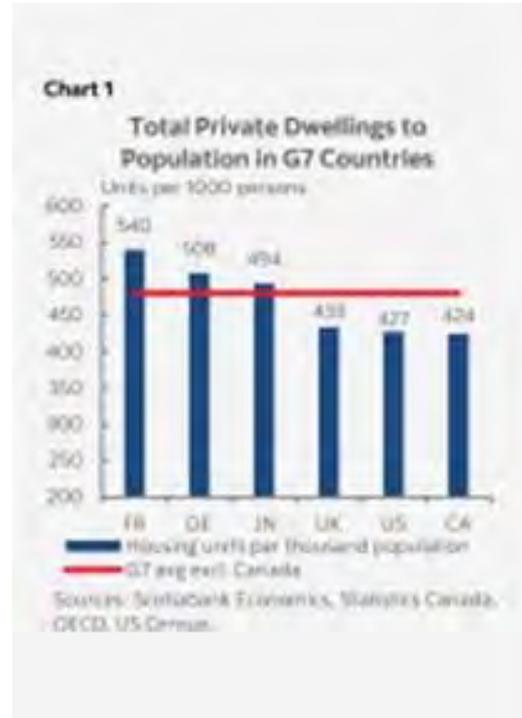
Report of the
**Ontario Housing
Affordability Task Force**

February 8, 2022

The Crisis in Numbers

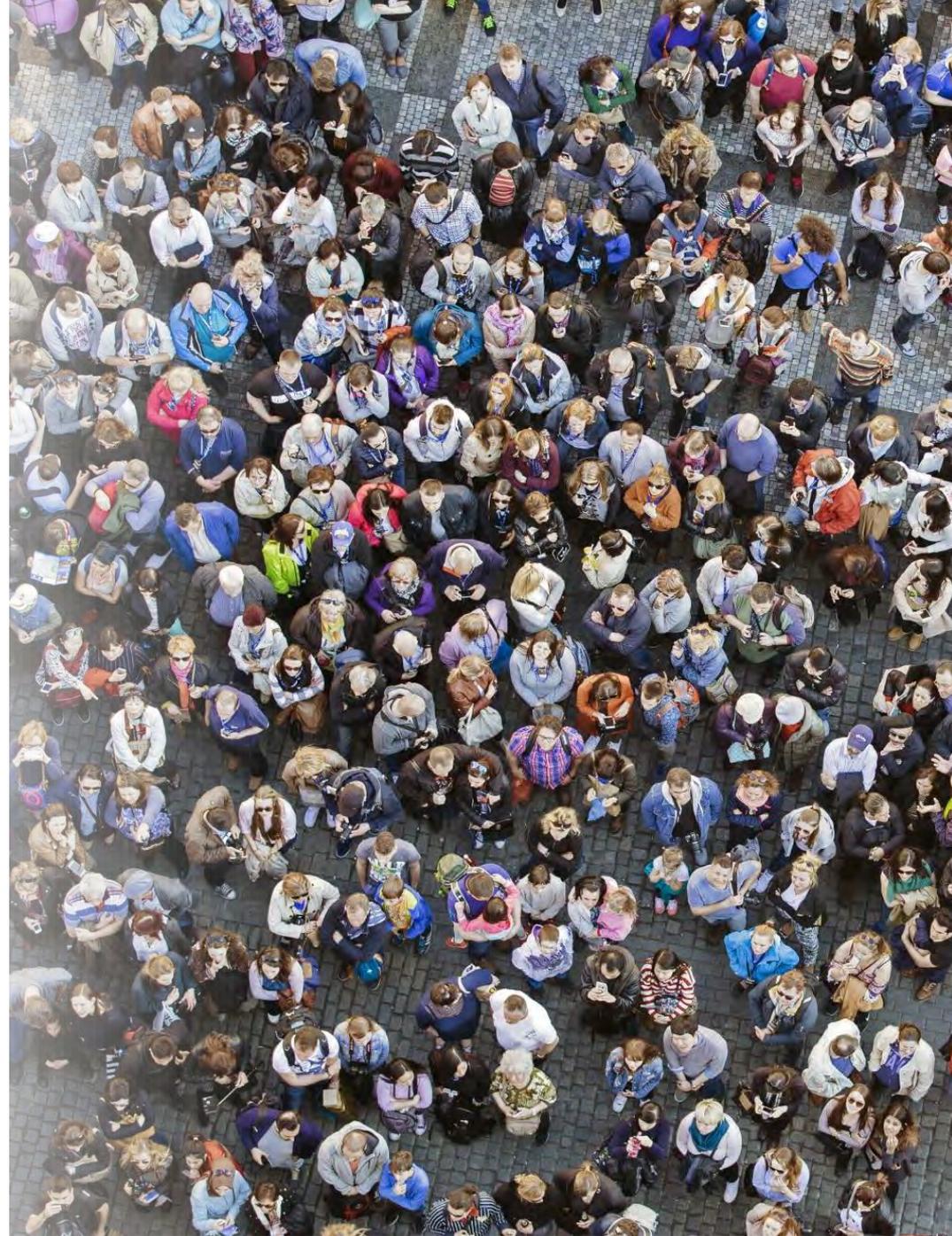
- In Ontario, house prices have gone up 180% in 10 years while incomes have only grown 38% (Province of Ontario)
- Canada's per capita housing supply has been dropping (Scotiabank) – not keeping up with population growth
- Housing starts in most CMAs in the 2010s and 2020s remain below those of the early 2000s.
- Canada has the lowest housing per population of any G7 country (Scotiabank), with the biggest gaps in ON, AB and MB
- Very little new construction is going into rental units although it has grown slightly in the last few years, it remains tenuous
- The rental stock in general is aging. For example, less than 15% of Toronto's rental housing stock is less than 40 years old

Scotiabank analysis



Drivers

- Predicted population trends
 - Smaller household sizes
 - Double cohort of boomers and millennials
 - Sluggish housing transition between generations
 - Drive till you qualify behaviour
- Unexpected trends
 - Higher immigration
 - Intra-provincial
 - Suppressed household formation/backlog
- Financial factors
 - Interest rates
 - Investment by non-owners





Is this a short-term demographic phenomenon?

New Brunswick

N.B. sees record population growth, adding 25,000 people in past year



Statistics Canada figures show province growing faster than national average



Shane Magee | CBC News | Posted: Dec 28, 2022 5:00 AM EST | Last Updated: December 28, 2022

New Brunswick

New Brunswick larger and younger after historic surge in population



The province's median age falls for the first time in 61 years as young families flock east to put down roots



Robert Jones - CBC News | Posted: Sep 29, 2022 7:00 AM EDT | Last Updated: September 29, 2022



Major growth
in immigration
is just starting

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.nytimes.com/2022/11/01/world/canada/canada-immigrants.html>. The page features the New York Times logo and a 'SUBSCRIBE FOR \$' button. The main headline is **Canada Aims to Add 1.45 Million Immigrants by 2025**. Below the headline is a sub-headline: *The policy would increase immigration one week after the country's census agency announced that Canada had set a new milestone in immigration.* There are three interactive buttons: 'Give this article', a share icon, and a bookmark icon. Below the text is a photograph of a diverse crowd of people sitting in stadium seats. At the bottom of the article, a 'Special offer' banner reads: 'Special offer: Subscribe for \$5 \$0.50 (Cdn) a week for the first year.' The Windows taskbar is visible at the very bottom of the image.



Trends

- Out migration from the largest cities
- Positive migration patterns to secondary cities and rural areas
- Fastest growing CMA's from the 2021 Census: Kelowna (2.6%, Oshawa, 2.3% and Halifax 2%)



What about
high interest
rates and the
risk of a
recession?

Developer's perspective

- “Everyone expects the market to be stale until the interest rates plateau or start to fall. After that, we expect house sales to take off like a grass fire.
- “The demand is still there – people are just sitting on the sidelines”

What we are seeing



- Money into affordable housing programs (e.g., Rapid Housing Initiative)
- Interest rate changes to cool the market and fight inflation
- Bill 109, Bill 23 and Strong Mayors Rules in Ontario - Erratic municipal response – other Provinces are watching
- Adding Land to Municipal Boundaries
- Pushback from Environmental Groups and Affordable Housing Advocates
- Developers and now Provinces are challenging traditional municipal population forecasting (usually cohort survival method) as being inadequate to meet demand

Initial Responses across Canada



Quicker moves to update zoning



Investment in on-line development and building approvals



More studies to introduce new housing typologies



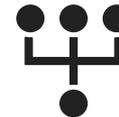
Adding more lands to urban boundaries requiring planning, environmental and master servicing studies



Standoffs between some municipalities and the Provinces



Provinces establish planning population targets and densities projections



New municipal processes for development approvals with a spin-off effect of harsher yes/no decisions

Potential Solutions

Add land
to
settlement
areas



Introduce more higher density nodes



Image: Stadium Yards Edmonton



Allow mid-density
in strategic
locations

Allow more ground oriented multi-family everywhere as of right



+9 photos



Coach Houses

Secondary Dwelling Units

Note: Due to site constraints, not all lots may be able to have an SDU.

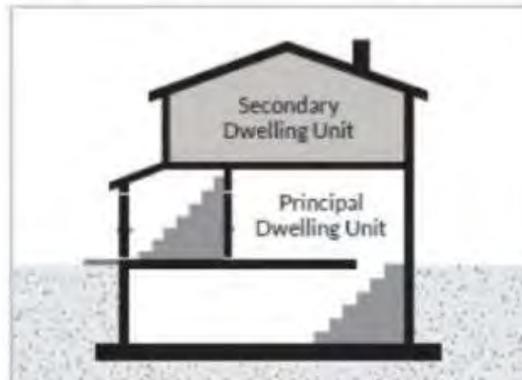
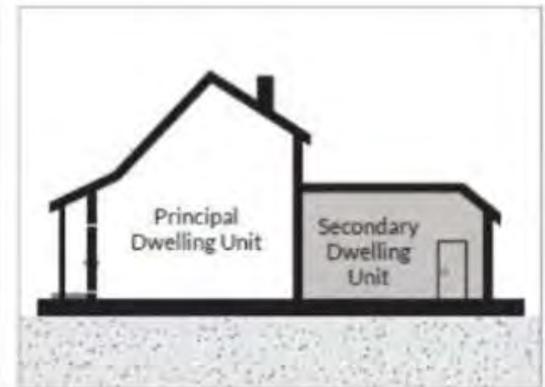
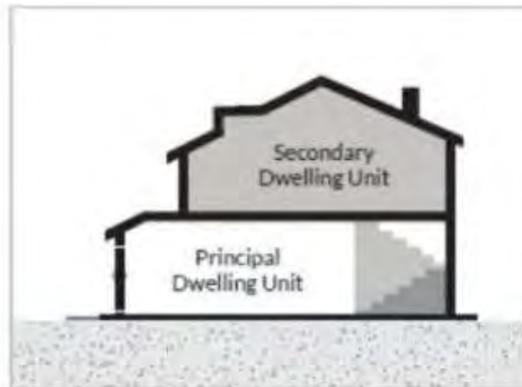


Image: City of Ottawa



Tiny Houses

Image: EkoBuilt

Municipal Planning Process Review



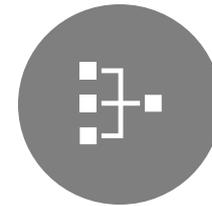
RESOURCES
(STAFFING)



FEES



TYOLOGY OF
PUBLIC
CONSULTATION



INTER-
DEPARTMENTAL
WORK FLOW



RISK-BASED REVIEW



TRACKING AND
RESOLVING
BOTTLENECKS



EXEMPTING LOW-
RISK APPLICATIONS
FROM CERTAIN
PROCESS STEPS



REDUCING THE
NUMBER OF
REQUIRED STUDIES



Discussion



Housing Accelerator Fund – Key elements



The Housing Accelerator Fund (HAF)

Encourages local governments to implement initiatives that will speed up housing development and increase supply.

The HAF is incentivizing local governments to do what they can to get more housing built. This means more homes can be built faster and, over the longer run, make housing more affordable to everyone living in Canada.



Le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL)

C'est un programme qui incite les **administrations locales à mettre en œuvre des initiatives qui accéléreront l'aménagement de logements** et **accroîtront l'offre**.

Le Fonds incite les autorités locales à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour augmenter le nombre de logements construits. Cela signifie que **davantage de logements peuvent être construits plus rapidement** et, à long terme, rendra le logement plus abordable pour tous les habitants du Canada.



Objectives and supported priorities



Implementation of initiatives to get more homes built faster



Speed up approvals and building processes



Development of complete communities



Development of affordable, inclusive, equitable and diverse communities



Development of low-carbon and climate-resilient communities.

Objectifs et domaines prioritaires



Mettre en œuvre des
initiatives visant à
accélérer la
construction de
plus de logements



Accélérer les
processus
d'approbation et
de construction



Développement de
collectivités
complètes



Développement de
collectivités
abordables,
inclusives,
équitables et
diversifiées



Développement de
collectivités à faibles
émissions de
carbone et
résilientes face aux
changements
climatiques.

\$4 billion

until 2026-2027

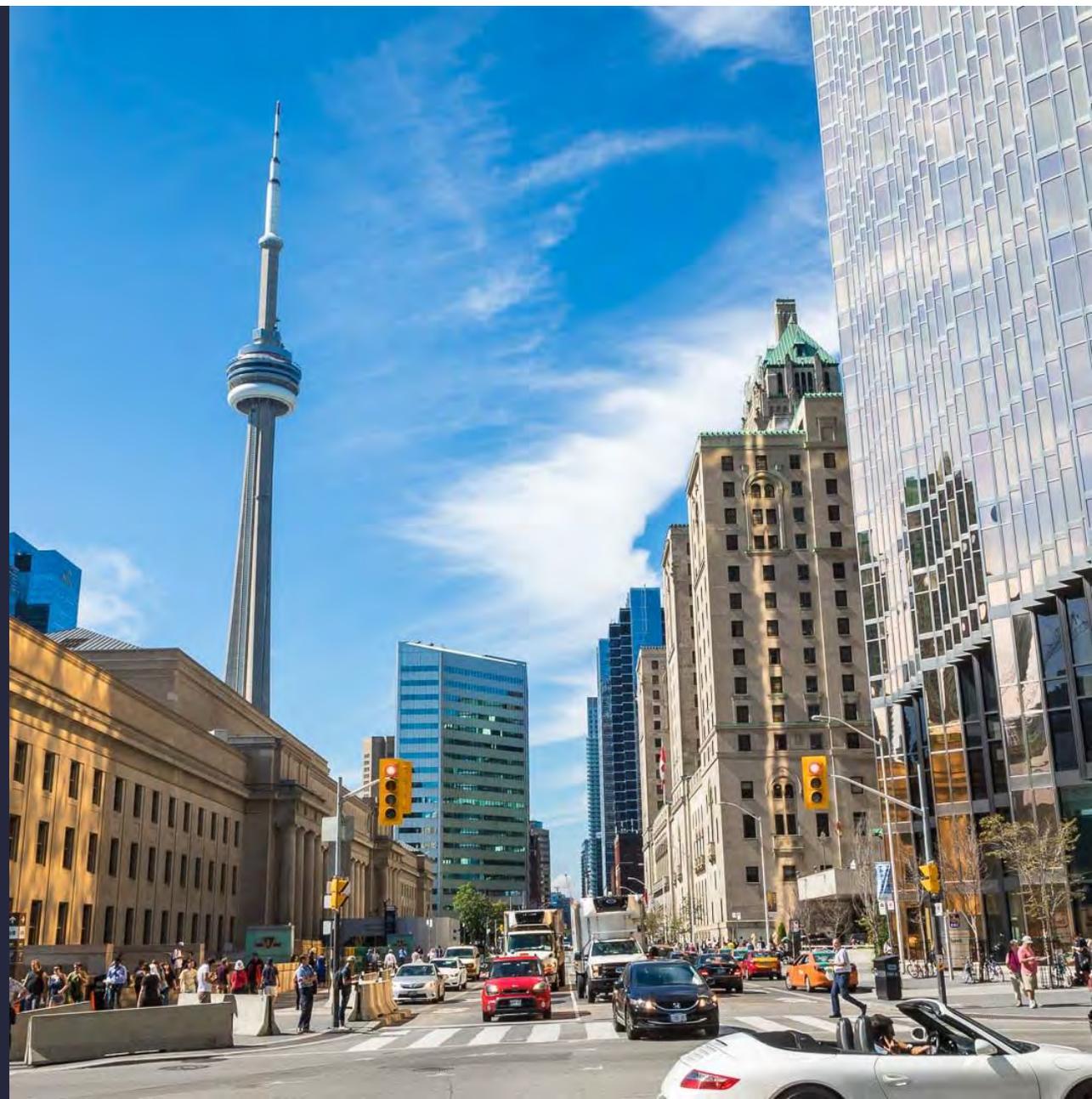
100,000

Net new permitted
housing units



4 milliards
de dollars
jusqu'en 2026-2027

Délivrance de permis pour
100 000
unités résidentielles de plus



Who can Apply to HAF?

Local governments who have delegated authority over land use planning and development approvals



Qui peut présenter une demande au FACL?

Toute administration locale ayant
des pouvoirs délégués sur
l'aménagement du territoire et les
approbations d'aménagement



Application Streams



Large/Urban

Located in a Canadian province and
Population* of $\geq 10,000$



Small/Rural/North/Indigenous

Located in a territory or
Is an Indigenous community or
Located in a Canadian province and
Population* of $< 10,000$

*Population based on 2021 census data from Statistic Canada

Volets des demandes



Grandes villes et collectivités urbaines

Est située dans une province canadienne et
Sa population de $\geq 10\ 000$ habitants *



Petites collectivités et collectivités rurales, nordiques et autochtones

Est située dans un territoire - ou
est une communauté autochtone - ou
Est située dans une province canadienne et
Sa population $< 10\ 000$ habitants*

* Données démographiques fondées sur les données du Recensement de 2021

Minimum Requirements

Applicants must:

- Develop an action plan
- Commit to a housing growth target
- Complete/ update housing needs assessment
- Submit periodic reports



Exigences minimales

Le demandeur doit :

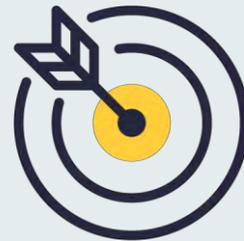
- élaborer un plan d'action
- s'engager à atteindre une cible de croissance de l'offre de logements
- évaluer les besoins en matière de logement
- produire des rapports périodiques



Action Plan – Key Elements



Housing supply
growth target



Additional targets

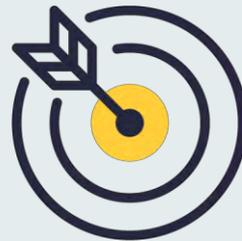


Action plan
initiatives

Plan d'action – éléments principaux



Cible de croissance de
l'offre de logements



Cibles supplémentaires



Initiatives du plan d'action

Additional Targets



Multi-unit housing

- In close proximity to rapid transit
- Missing middle
- Other



Affordable housing

- For households whose needs are not met by the marketplace.
- Local definition of affordable housing to be used

Cibles supplémentaires



Immeubles collectifs

- à proximité du transport en commun rapide
- chaînon manquant
- autres



Logements abordables

- destinés aux ménages dont les besoins ne sont pas satisfaits par le marché
- définition locale sera utilisée



Action Plan Initiatives

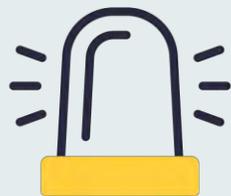


5 initiatives or more Small/ Rural/ North/
Indigenous

7 initiatives or more Large/ Urban



Initiatives du plan d'action



Au moins cinq initiatives : Petites collectivités et collectivités rurales, nordiques et autochtones

Au moins sept initiatives : grandes villes et collectivités urbaines

Examples of Initiatives



Revised parking requirements

Implement high-density as-of-right zoning

Encouraging accessory dwelling units

Inclusionary zoning or density bonusing

Implement a new e-permitting system



Exemples d'initiatives



Révision des exigences en matière de stationnement

Mettre en place un zonage de haute densité de plein droit

Encourager les logements accessoires

Zonage inclusive ou primes de densité

Nouveau système numérique de permis de construction





Permitted Uses of HAF Incentive Funding



Utilisations autorisées du financement incitatif du FACL

4 Categories

HAF Action Plans

Affordable Housing

Housing-Related
Infrastructure

Community-Related
Infrastructure



Quatre catégories

Plans d'action du FACL

Logements abordables

Infrastructures liées au logement

Infrastructures communautaires



Funding Framework

3 Components



Base funding

- To incent all types of housing supply
- Estimated to be \$20K* per unit



Top-up funding

- To incent certain types of housing supply
- Referred as the Additional Targets in the action plans
- Estimated to be between \$7K* and \$12K* per unit



Affordable housing bonus

- To reward increased affordable housing units
- Estimated to be \$19K* per unit

* Approximate amounts

Cadre de financement

Trois composantes



Financement de base

- Pour inciter tous genres de logements
- Environ 20,000\$* par unité



Financement Complémentaire

- Pour inciter certain types de logements
- Indiqué comme cibles supplémentaires dans le plan **d'action**
- Entre 7,000\$* et 12,000\$* par unité



Prime pour le logement abordable

- Pour augmenter le montant **d'unités** abordables
- Environ 19,000\$* par unité

* Montants estimatifs

How are applications prioritized?



The commitment to increase the housing supply



The relevance of the initiative outcome(s) to one or more of the objectives.



The effectiveness of the initiative in increasing the supply of housing



The need for an increased housing supply

Comment les demandes sont-elles classées en ordre de priorité?



L'engagement à accroître **l'offre** de logements



La pertinence des résultats de **l'initiative** pour au moins **l'un des objectifs**

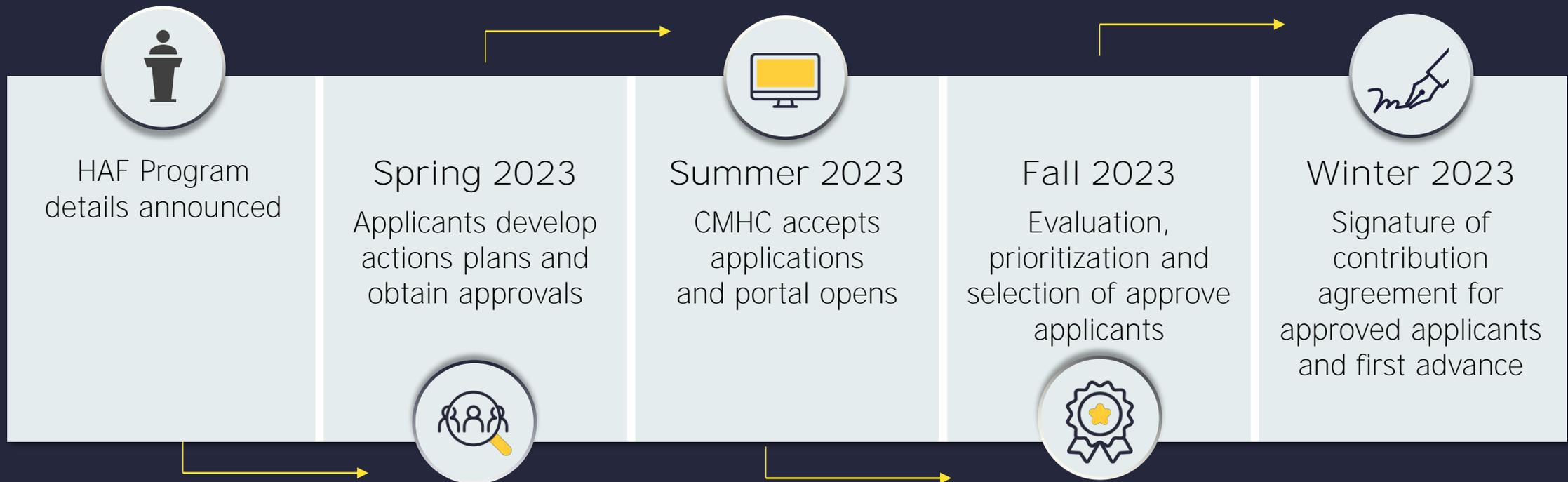


L'efficacité de **l'initiative** pour accroître l'offre de logements



Le **besoin d'accroître** l'offre de logements

HAF Key Dates



FACL – Dates importantes



Questions





Thank you / Merci



**PRESENTATION TO MUNICIPAL PLANNERS SUMMIT
JUNE 21-22, 2023**

PLAN VERSUS REALITY

- **ORIGINAL PLAN – Purchase and Renovate Derelict Properties To Lift Up Neighborhood Properties (estimated in 2019 to be \$65k per door)**
- **REALITY – COVID / Zoning / Nimbyism / Realty Boom / Higher Renovation Costs / Code Upgrades / Higher cost per unit**
- **NEW PLAN – Move From Acquisition of Derelict Properties To New Construction**
- **REALITY – Land Acquisition / Securing Contractors / Supply Chain / Increased Costs / Zoning / Higher cost per unit**

CAPITAL FUNDING RECEIVED & COMMITTED

Government Funding Capital Ending 2022:

• RHI Federal Government	3,828,491
• Province of NB	3,558,443
• City of Moncton	<u>4,000,000</u>
	\$11,386,934

Government Funding Capital 2023:

• RHI Federal Funding	4,220,000
• Province of NB	1,841,557
• City of Moncton	<u>2,000,000</u>
	\$8,061,557

PHASE 1 – 2022-2023

- Completed 52/125 units in the City of Moncton by the end of 2022 at a cost of \$4,475,702 or an average per door cost of \$124,325.
- In addition, a further project completed in 2022 in the City of Dieppe as part of Federal funding via the RHI added 28 units outside of the original 125; bringing the projected overall number of units to 153.
- Key lessons learned – COVID (availability of target properties), cost increases (properties and construction), optimal number of units for effective management.

PHASE 2 – 2023/24

THE FINAL 73

- 1) **Renovate existing building to create minimum 7 rooming house units and 10 one-bedroom units (69/125) (Estimated at \$1.6M)**
- 2) **Build seven 8-Unit motel style one-bedroom units at estimated cost to build of \$1.5M per building for 56 units. Total combined cost would be \$10.5M (125/125) or \$187,000 per door.**
- 3) **Average cost per unit = \$140,415**



Beyond the 153

Gaps in the Housing Continuum

- Need housing that allows individuals to transition between shelters and Rising Tide housing units.
- Our experience to date is that some of the individuals coming from the street or shelters are not housing-ready and consume a lot of resources – both human and material.
- Also need non-supportive affordable housing for current tenants that are ready to move along the continuum, NB Housing waitlist clients, and/or people being renovicted out of their current housing due to price increases.

Beyond the 153

Transitional Housing: Pallet Housing Community



Pallet housing (recent FCM conference) being explored as an option for this type of housing. This type of housing is not typical for those working in the planning world.



RISING TIDE COMMUNITY INITIATIVES COMMUNAUTAIRES
MARÉE MONTANTE INC.

Beyond the 153 Affordable Housing

- Purdy project – 3 levels of government, intergenerational (senior women and single parents) mix.
- Land donation from City, capital funding from province and CMHC (pending).
- Community partnership with YWCA.





Beyond the 153 – Vacant land – Prov/City

Opportunities for land acquisition preference to non-profit housing providers.

Perhaps provincial and municipal officials should form a working group to consider allowing non-profit housing entities the first right of refusal on these properties.

How can we force owners of derelict properties to sell or claim if certain conditions not meet.

Inclusionary Zoning – Give developers an option

Examples of cooperation – City of Moncton

New enhanced policy to allow for surplus city lands to be made available for non-profit projects.

Designated contact person in the planning department to truly work with non-profits.

Planning department prioritizes non-profit projects to accelerate the development process.

Refund of development-related fees to NFPs.

Benefits of Non-profits

Provincial property tax exemptions for subsidized units.

Full access to ARHP funding – capital and rent supps.

Built-in rent controls through the government subsidies program.

50% HST rebate on construction costs.

With charitable status, ability to provide tax receipts for donations of land and property

Long-term affordability of units – what does it mean?

Reinvestment of profits into more affordable housing.