



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

# GUIDE À L'INTENTION DES MUNICIPALITÉS CANADIENNES POUR L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'ACTION EN HABITATION





## LA SCHL - AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou suivez nous sur **Twitter, YouTube** et **Flickr**.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone);  
613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

---

# TABLE DES MATIÈRES

---



Introduction.....	1
Avantages d'un plan d'action en habitation.....	2
Principaux éléments d'un plan d'action en habitation .....	3
Étapes de la création d'un plan d'action en habitation .....	7
Importance d'une recherche approfondie en matière d'habitation.....	9
Détermination des obstacles et des possibilités.....	10
Ressources pour créer du logement dans une collectivité.....	12
À retenir.....	18
Bibliographie.....	19
<b>Annexe A : Glossaire.....</b>	<b>20</b>
<b>Annexe B : Sources de données .....</b>	<b>24</b>

Élaboré pour la  
**SCHL**

par  
Tim Wake  
Consultant en logement abordable  
Janvier 2010



Ce guide a été financé (ou financé en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), mais les opinions exprimées dans le rapport sont celles de l'auteur et ne reflètent pas nécessairement les opinions de la SCHL. La contribution financière de la SCHL à la publication de ce guide ne constitue nullement une approbation de son contenu.

This publication is also available in English under the title *A Guide for Canadian Municipalities for the Development of a Housing Action Plan* (67098).

# INTRODUCTION

En travaillant avec de petites collectivités des quatre coins du pays, des représentants de la SCHL ont constaté chez celles-ci un intérêt envers des outils d'information qui favoriseraient la création de plans d'action en habitation. Ce type de plan d'action offre aux municipalités un cadre leur permettant de mettre en œuvre des stratégies visant à créer des possibilités en matière de logement. Le présent guide vise à aider les petites municipalités à créer des plans d'action en habitation qui répondront à leurs besoins à cet égard, tels que déterminés par la collectivité.

Le guide comporte les sections suivantes :

- Avantages d'un plan d'action en habitation
- Principaux éléments d'un plan d'action en habitation
- Étapes de la création d'un plan d'action en habitation
- Importance d'une recherche approfondie en matière d'habitation
- Détermination des obstacles et des possibilités
- Ressources pour créer du logement dans une collectivité

Le guide comprend également un glossaire à l'annexe A et s'accompagne d'une présentation PowerPoint. Il vise à offrir un outil d'information qui aidera les municipalités à créer ou à enrichir un plan d'action local en habitation.

## Le continuum du logement

Le continuum du logement est un outil utile qui permet de comprendre l'abordabilité du logement au Canada.

Le tableau ci-dessous illustre le continuum du logement tel qu'il se présente généralement dans les petites municipalités (moins de 25 000 habitants) :

Des possibilités en matière de logement peuvent être créées par les secteurs privé, public et sans but lucratif, sans distinction quant au mode d'occupation (c.-à-d. : logements locatifs, logements pour propriétaire occupant et coopératives d'habitation).

Tel que mentionné dans L'Observateur du logement au Canada 2009, lorsqu'on discute spécifiquement de « logement abordable », le terme est souvent employé de façon interchangeable avec « logement social »; pourtant, le logement social ne constitue qu'une catégorie de logements abordables et se réfère généralement à un logement qui reçoit de l'aide sous forme de subventions de la part du gouvernement. Le logement abordable recouvre une réalité bien plus vaste et englobe les logements produits par les secteurs privé, public et sans but lucratif, ainsi que les logements permanents et temporaires.

Le continuum du logement						
Refuges d'urgence	Logements de transition	Logements sociaux	Logements locatifs abordables	Logements abordables pour propriétaires-occupants	Logements locatifs	Logements pour propriétaires-occupants

# AVANTAGES D'UN PLAN D'ACTION EN HABITATION

De nombreuses collectivités du Canada ont déterminé que l'habitation était prioritaire et ont pris des mesures pour remédier à toute pénurie dans leur parc de logements. Le cycle de planification pour la création de logements commence généralement par la définition des besoins; leur quantification, établie par une évaluation des besoins; la confirmation de ces besoins; et l'élaboration d'un plan d'action en habitation. Ce plan d'action recommande généralement des changements d'orientation qui devraient être intégrés au plan de la collectivité et formulés dans les règlements administratifs. La démarche peut s'échelonner sur une période de trois à cinq ans et exige souvent la participation d'une équipe dédiée d'intervenants en habitation, dont plusieurs agissent à titre bénévole.

Parfois, une équipe d'intervenants clés, en collaboration avec un promoteur, produit un ou plusieurs projets qui offrent divers types de logements correspondant aux besoins de la collectivité. Le cas échéant, un lien de confiance se crée entre cette équipe et la collectivité, des leçons précieuses sont tirées de l'expérience et, du fait que l'on comprend mieux les besoins en logement de la collectivité, on peut mieux les satisfaire.

Un plan d'action en habitation établit les bases de la réussite en déterminant les besoins en habitation au sein de la collectivité et en les traduisant en solutions.

Le plan d'action en habitation est avantageux du fait qu'il :

- mobilise la collectivité pour régler les problèmes de logement;
- détermine clairement les défis à relever;
- détermine clairement des solutions possibles et crée un consensus sur celles-ci;
- établit des priorités d'action en matière de production de logements;
- fournit un calendrier de réalisation des mesures et un cadre d'évaluation des résultats.



## Qu'arrive-t-il en l'absence d'un plan d'action en habitation?

En l'absence d'un plan d'action en habitation, la collectivité, les partenaires de la construction résidentielle et les champions locaux sont moins enclins à se mobiliser et les besoins en habitation risquent de ne pas être comblés. Le caractère et la vitalité d'une collectivité qui n'offre pas une gamme complète d'options de logement pourront en souffrir. En outre, si les jeunes familles, les aînés et les ménages à faible revenu qui jouent un rôle dans des domaines créatifs sont obligés de quitter la municipalité pour trouver un logement adéquat, il y a tout lieu de croire que l'économie locale en subira les conséquences.

# PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'UN PLAN D'ACTION EN HABITATION

## 1 Désignation des intervenants et consultation

La préparation d'un plan d'action en habitation devrait commencer par la désignation et le rassemblement d'une équipe solide d'intervenants en habitation issus de la collectivité. Idéalement, ces intervenants auront des compétences et des intérêts variés. Ces personnes et ces organismes sont les champions qui guideront la production d'habitations dans la collectivité.

L'équipe aura le mandat de créer un plan d'action en habitation avec le soutien du personnel de la municipalité et peut-être aussi d'un consultant en habitation ou d'un gestionnaire de projet, et elle disposera d'un budget à cette fin. L'équipe dont les membres auront des profils et des intérêts variés n'aura pas à convaincre la population locale d'adopter le plan d'action en habitation, car cette population se le sera déjà approprié.

## 2 Évaluation détaillée des besoins en logement

Cet élément doit être préparé à l'aide de l'évaluation la plus récente des besoins locaux en logements. L'équipe d'intervenants mentionnée au point précédent, qui porte souvent le nom de *Comité d'action en habitation* ou de *Comité consultatif en habitation*, doit examiner, raffiner et confirmer l'évaluation en se fondant sur sa propre expertise et sa compréhension des besoins. Si aucune évaluation des besoins en logement n'a été effectuée, il faudra en faire une. Ce sera le premier document produit par le Comité d'action en habitation nouvellement formé.

Le tableau qui suit est un exemple de la répartition des besoins déterminée par le Comité d'action en habitation de Canmore (Alberta), en 2008.

Besoins en matière de logement abordable pour les dix prochaines années					
Logements locatifs					
	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	Total
Appartements	70	80	110	15	275
Maisons en rangée	-	-	15	15	30
Logements de propriétaires-occupants					
	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	Total
Appartements	-	100	250	140	490
Maisons en rangée	-	-	50	110	160
Logements accessibles et pour aînés					
Nombre d'unités	50				50
<b>TOTAL</b>					<b>1005</b>

Une évaluation de la répartition des besoins, comme celle présentée ci-dessus, sert à établir des priorités en matière de production des logements et à déterminer quels sites potentiels répondront le mieux aux besoins déterminés.

*La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal est fondée sur une approche volontaire et des incitatifs, qui établit également des cibles mesurables en matière de logements abordables. Cette stratégie vise à encourager l'aménagement d'une gamme diversifiée de logements dans les grands sites, à faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires, ainsi qu'à stimuler la production de propriétés à prix abordables.*

*La Stratégie montréalaise vise à ce que 30 pour cent de la production résidentielle globale soit abordable. Plus spécifiquement, la Stratégie vise à ce que :*

- 15 pour cent des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire montréalais soient des logements sociaux et communautaires, financés en partie par les programmes gouvernementaux;
- 15 pour cent des nouvelles unités d'habitation soient constituées de logements abordables d'initiative privée (propriétés ou logements locatifs).

*S'ajoute à cela un objectif particulier pour le développement des grands sites (ceux dont le potentiel de construction dépasse 200 unités), notamment sur les terrains municipaux, publics ou semi-publics. Pour d'autres projets qui requièrent une modification réglementaire importante, la Ville souhaite qu'une proportion d'au moins 30 pour cent d'unités abordables y soit également prévue.*

*Pour en savoir davantage sur la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, veuillez consulter le site Web du Centre du logement abordable de la SCHL : [www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable)*

### **3 Inventaire de toutes les ressources et de tous les actifs à l'intérieur et à l'extérieur de la municipalité**

Recenser toutes les ressources et tous les actifs à l'intérieur et à l'extérieur de la municipalité. Des exemples sont présentés ci-dessous :

#### **À l'intérieur**

- Tous les terrains et les bâtiments qui appartiennent à la municipalité (qu'ils soient reliés ou non aux services publics)
- Les sites de propriété privée qui ont un potentiel d'aménagement ou de réaménagement
- Les organismes de logement locaux
- Les fonds municipaux consacrés au logement abordable
- Les terrains dont le zonage est en voie de changement ou susceptible de l'être
- Les promoteurs qui portent de l'intérêt à des sites locaux

#### **À l'extérieur**

- Les terres publiques
- Les fournisseurs régionaux ou provinciaux de logements
- Les autres organismes de logement
- Les organismes qui offrent des contributions et des prêts-subventions
- Les institutions financières

Il faudra examiner et évaluer ces ressources et actifs selon leur contribution potentielle au processus de développement.

### **4 Inventaire des sites potentiels pour des projets d'aménagement ou de réaménagement**

Souvent, on ne pense qu'à des terrains inexploités pour les nouveaux projets; toutefois, il y a lieu d'inclure les terrains potentiels dans des quartiers matures. Les logements qui visent à remédier aux pénuries cernées dans l'évaluation des besoins doivent être situés à proximité des services qui profiteront aux groupes de résidents ciblés, notamment les écoles, les lieux de travail, le transport en commun, les parcs et installations de loisirs, ainsi que les services de soins de santé.

Pour satisfaire à ces exigences, tous les sites situés à proximité de commodités existantes doivent être recensés, analysés et examinés à des fins d'aménagement résidentiel. Voici quelques exemples de tels sites :

- anciens sites industriels
- sites commerciaux
- emplacements scolaires, anciens ou existants
- sites institutionnels
- sites abandonnés
- quartiers en voie de dégradation
- anciennes installations militaires
- sites offrant des possibilités de densité élevée

## 5 Attribution des responsabilités relatives à l'aménagement et à la gestion

L'attribution de responsabilités claires pour toutes les réalisations attendues est un élément essentiel à la réussite de l'élaboration et de la mise en œuvre d'un plan d'action en habitation. Il est important de comprendre que les différents intervenants seront motivés par différents facteurs pour assurer l'achèvement d'un projet résidentiel et que les forces et les motivations de chacun doivent être prises en compte.

L'équipe du promoteur s'occupe de la gestion et de plusieurs questions, comme les approbations municipales, le financement, la conception du projet, le choix d'un entrepreneur et la gestion du budget tout au long de la construction du bâtiment, en plus de s'assurer de l'obtention du permis d'occuper et de l'occupation du bâtiment. Lorsque des logements abordables sont inclus à un projet ou liés à son achèvement, l'équipe d'aménagement devient responsable de la production de ces logements. Quoique le profit demeure l'un des principaux objectifs des promoteurs, ainsi qu'une façon d'évaluer la réussite d'un projet, ces derniers sont également motivés par d'autres facteurs, comme la réalisation d'un projet dont profitera leur collectivité, ainsi que la construction d'un projet qui aura des répercussions positives sur leur organisme.

Il est important que l'équipe d'aménagement soit forte et professionnelle pour assumer le rôle de gestionnaire du projet. Les membres de l'équipe uniront leurs efforts et tenteront de résoudre tous les différends de façon mutuellement acceptable pour chacun d'entre eux.

Sans une gestion professionnelle du développement, il peut être bien difficile de respecter des échéanciers et des budgets.

## 6 Plan d'aménagement

Après le recensement, l'examen et l'évaluation des ressources et des sites potentiels, le vrai travail commence. Le plan d'aménagement est le document qui relie l'équipe d'aménagement à un projet particulier. Le processus de planification d'un aménagement est bien documenté dans la *Liste de contrôle pour la production*

*d'ensembles de logements* de la SCHL, que l'on trouve à l'adresse [www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable).

Cette liste de contrôle décrit les trois étapes principales liées à la production d'ensembles de logements : l'étape de faisabilité, l'étape d'avant-projet et l'étape de construction. Une version abrégée des tâches faisant partie de l'étape de faisabilité est présentée ci-dessous à titre d'exemple, mais précisons qu'il est essentiel de remplir toute la liste de contrôle au moment de la préparation d'un plan d'aménagement.

### Liste de contrôle pour la production d'ensembles de logements (abrégée)

#### Étape de faisabilité :

##### Préparer l'organisme

- une forte vision commune en matière de logement
- une stratégie organisationnelle compatible avec la création de nouveaux logements abordables
- une stabilité financière
- un groupe-cadre ayant de l'expérience en aménagements résidentiels, en gestion immobilière, en gestion financière et en souscription de fonds gouvernementaux et non gouvernementaux
- des liens solides avec les groupes locaux
- un membre de l'équipe disposé à diriger l'initiative
- une structure de responsabilisation bien définie
- une charge de travail du personnel qui correspond à ses responsabilités en matière de développement de l'initiative
- une couverture d'assurances suffisante et convenable

##### Se doter d'une équipe de professionnels

- conseiller en aménagement
- avocat expérimenté en matière d'organismes sans but lucratif et en aménagement
- architecte ayant la compétence pour concevoir des logements de qualité
- consultant en coûts

##### Faire la preuve des besoins et de la demande

- évaluation de la demande de logements
- groupe cible identifié et fourchette des revenus connue
- besoins des futurs résidents connus



### Créer un plan d'aménagement

- choisir une démarche de mise en œuvre
  - contrat général
  - aménagement clé en main
  - méthode de conception-construction
  - gestion de construction

### Trouver un emplacement

- aménager un terrain déjà connu
- établir un partenariat avec un groupe confessionnel, organisme ou autre groupe pour aménager le terrain qui leur appartient déjà
- signer un contrat clé en main avec un promoteur
- répondre à une demande de proposition visant des terres publiques
- recourir aux services d'un courtier immobilier pour trouver un terrain

### Évaluer le site

- coûts des services
- zonage et approbations nécessaires, restrictions
- contraintes environnementales
- comparer le coût d'acquisition du terrain avec sa valeur marchande dans la région
- concept préliminaire

### Examiner la faisabilité financière

- budget d'immobilisations préliminaire
- budget d'exploitation préliminaire
- états financiers pro forma et besoins de financement
- besoins d'argent
- financement pour la préparation du projet
- plan du flux de trésorerie pour l'étape de la conception

### Planifier la mobilisation de la collectivité

- obtenir le soutien des décideurs
- mobiliser les membres de la collectivité
- répondre aux préoccupations possibles de la collectivité
- protéger et exercer ses droits juridiques
- tirer parti des médias ou y répondre

### Préparer un plan d'affaires

- description du projet
- structure organisationnelle
- équipe d'aménagement
- résumé d'analyse de marché
- plan financier
- plan de gestion
- plan d'exécution (pour la conception, la construction et l'exploitation de l'ensemble résidentiel)

Cette liste peut sembler longue, mais bien des projets ont été réalisés avec succès à l'aide de ce processus. Il faudrait joindre un échéancier à chacune des étapes du plan d'aménagement et y inscrire le responsable de chaque élément du plan, ainsi que la date cible de l'achèvement global du projet.

## 7 Examen annuel et mise à jour

À terme, la réussite d'un plan d'action en habitation se mesure à la production de logements et au nombre de personnes qui y sont logées convenablement. Les cibles devraient être énoncées clairement dans le plan et il y aurait lieu de souligner et de célébrer la réalisation de chaque étape de même que l'achèvement du projet.

Le Comité d'action en habitation procédera à un examen annuel et à une mise à jour du plan d'action en habitation à l'intention de la direction ou du conseil de la municipalité. Cet examen annuel devrait notamment comprendre un énoncé de vision et de mission, des buts et objectifs, une description des mesures prises et un énoncé complet des renseignements financiers et des résultats. Un tableau, mis à jour une fois l'an, devrait indiquer le nombre de logements prévus, approuvés, en construction et construits.

*Un exemple de ce type de rapport peut être trouvé dans le matériel de référence de la Whistler Housing Authority ([www.whistlerhousing.ca](http://www.whistlerhousing.ca)).*

*Un exemple de tableau indiquant le nombre de logements prévus et construits peut également être trouvé dans l'inventaire de la Whistler Housing Authority ([www.whistlerhousing.ca](http://www.whistlerhousing.ca)).*

# ÉTAPES DE LA CRÉATION D'UN PLAN D'ACTION EN HABITATION

Les dix étapes qui suivent résument le processus de création et de mise en œuvre d'un plan d'action en habitation.

Le processus pourra s'étendre sur une période de trois à cinq ans, au cours de laquelle le projet sera présenté à la collectivité et au conseil municipal, qui devra l'approuver et l'orienter. Les champions locaux qui ont à cœur de créer des logements verront à faire progresser le dossier et sauront comment surmonter les obstacles.

## 1 Identifier les intervenants en habitation dans la collectivité

La municipalité qui prend l'initiative d'élaborer un plan d'action en habitation aura une bonne occasion de démontrer son leadership. Les employés et les conseillers municipaux formeront une équipe d'intervenants en habitation – souvent appelée *Comité d'action en habitation* ou *Comité consultatif en habitation* – chargée de faciliter la création et la réalisation d'un plan d'action en habitation. Le comité comprendra des représentants des secteurs public et privé, ainsi que des représentants élus et des employés municipaux. Tout au long des diverses étapes du processus, le comité s'assurera de la participation d'autres bénévoles et experts-conseils, au besoin, à qui ils confieront la responsabilité de réaliser les divers volets du plan d'action en habitation.

## 2 Créer une vision commune de l'habitation

Les intervenants en habitation peuvent collaborer avec des professionnels pour mobiliser la collectivité et se donner une vision commune de ce que serait un stock de logements raisonnable dans leur municipalité.

## 3 Confirmer le type de besoins en habitation

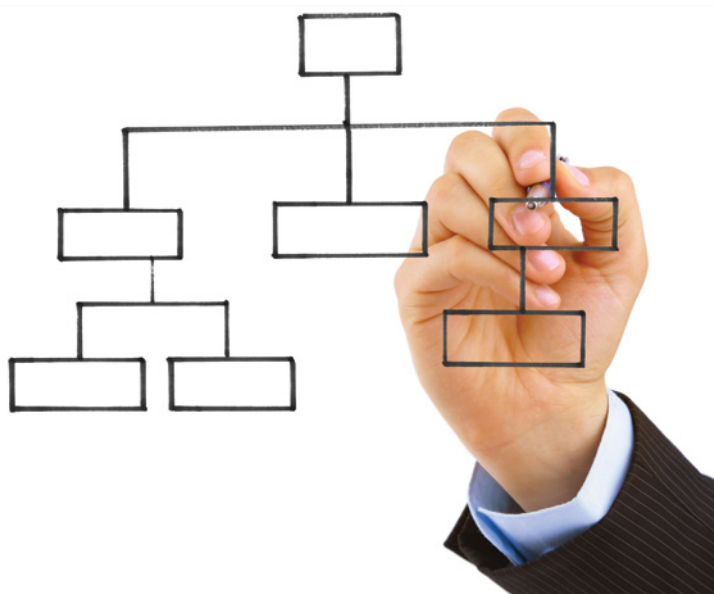
Le Comité d'action en habitation procède à une évaluation des besoins et en examine les résultats. La section qui suit fournit plus de détails sur l'évaluation des besoins.

## 4 Inventorier les terrains ayant un potentiel d'aménagement résidentiel

Dresser la liste de tous les terrains de propriété publique et privée qui ont un potentiel d'aménagement résidentiel. Dans un premier temps, cette liste peut être exhaustive; plus tard, elle sera révisée pour mettre en évidence les terrains qui conviennent le mieux aux calendriers de réalisation et aux exigences des projets.

## 5 Former des partenariats pour l'atteinte des buts communs

La collectivité dans son ensemble profitera de la coopération et de la créativité qui permettent à tous les partenaires d'atteindre leurs buts. Les partenariats peuvent aussi aider les divers intervenants en habitation à surmonter les obstacles qui pourraient retarder la création de logements.



phases de l'élaboration du projet : l'étape de faisabilité, l'étape d'avant-projet et l'étape de construction. La liste et les fiches de renseignements sont disponibles à l'adresse [www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable).

## 8 Démarrer la production de logements et célébrer la fin des étapes

Le plus gros défi de ces dix étapes est probablement le démarrage du projet, car il y a de nombreuses tâches à accomplir avant la première pelletée de terre. Il y aurait lieu de célébrer le début des travaux, tout comme la diligence et le travail de l'équipe d'aménagement de même que l'achèvement du projet.

## 9 Mesurer les résultats

Il est important de mesurer la réussite du plan d'action en habitation. On se demandera à cette fin si l'idée de le recommander et de le soutenir était bonne. Voici quelques questions à se poser :

- L'échéancier est-il respecté?
- Quelles étapes ont été achevées avec succès?
- Comment la collectivité a-t-elle été consultée et informée?
- Combien de logements ont été construits, en combien de temps et à quel coût?
- Dans quelle mesure les nouveaux logements répondent-ils aux besoins?
- A-t-on parlé de ce projet? Peut-on le répéter?

## 10 Examiner les leçons tirées de l'expérience et répéter le processus

Il y a lieu d'examiner les leçons tirées de l'expérience et d'en tenir compte pour améliorer le projet suivant. L'élaboration et la mise en œuvre d'un plan d'action en habitation s'accompagnent souvent d'événements imprévus, de réussites, de défis qui semblent insurmontables et de problèmes inattendus.

## 6 Conférer des responsabilités et déterminer un mécanisme de reddition de compte pour la production des logements

La réussite du processus de planification et de construction repose sur une compréhension commune des responsabilités et la reddition de compte. Tous les participants au processus seront en mesure de donner le meilleur d'eux-mêmes si chaque tâche, petite ou grande, simple ou complexe, est attribuée avec des attentes très claires quant à la personne qui l'accomplira et au moment de son intervention.

## 7 Préparer un plan d'aménagement

On peut considérer le plan d'aménagement comme un préalable à la création de logements. Ce plan déterminera les intervenants qui ont un intérêt pour créer des logements (création d'une équipe d'aménagement). De plus, il motivera et orientera l'équipe d'aménagement et établira des priorités quant aux types de logement dont la collectivité a besoin.

Une fois prête à créer un projet, l'équipe trouvera sur le site de la SCHL une Liste de contrôle pour la production d'ensembles de logements qui l'orientera dans les trois

# IMPORTANCE D'UNE RECHERCHE APPROFONDIE EN MATIÈRE D'HABITATION



Pour doter une collectivité de logements adéquats et abordables, il est essentiel d'avoir un certain consensus sur l'état de la situation. Une évaluation des besoins en habitation est utile à cette fin, mais elle doit cependant être réalisée avec suffisamment de rigueur pour orienter la production des logements.

## Données démographiques

Les données de recensement de Statistique Canada fournissent de l'information sur la population, la répartition selon l'âge, la composition des familles, le revenu des ménages, le mode d'occupation des logements et le nombre de logements. Les profils des communautés, les subdivisions de recensement et les aires de diffusions fournissent des données pour les plus petites municipalités et les secteurs non constitués en municipalité. La SCHL produit également des publications périodiques, dont *L'Observateur du logement au Canada*, *Actualités habitation*, des rapports sur le marché de l'habitation et le marché locatif, ainsi que des données sur les besoins impérieux en matière de logement. On trouvera une liste détaillée des sources de données à l'Annexe B.

## Détermination des écarts entre les besoins et l'offre de logements

Les données démographiques prises isolément ne donnent pas toujours un portrait exact ou complet des personnes qui ont besoin d'un logement dans une collectivité. Les enquêtes sur le logement, les fournisseurs locaux de logements, les associations d'agents d'immeuble, les associations de constructeurs d'habitations, les agences de services sociaux et les employeurs peuvent être des sources de renseignements sur les écarts entre les besoins et l'offre en matière de logement. Les membres d'un comité local sur le logement ou les employés d'un organisme de logement local peuvent aussi donner leur opinion et exprimer leur point de vue sur les données recueillies.

## Inventaire et état du parc de logements

Pour déterminer une base de référence des logements libres et des logements occupés, il faut dresser un inventaire du parc de logements et de son état. On trouvera les renseignements nécessaires à cet inventaire dans les rôles d'imposition, les publications de la SCHL et les données du recensement. Il faudra aussi effectuer certaines recherches pour déterminer l'état du parc de logements.

## Inventaire des terrains, des actifs et des ressources

Une liste exhaustive des terrains disponibles, tant de propriété publique que privée, des fonds alloués au logement, des sources de financement et des organismes qui peuvent offrir du soutien au logement complètera l'information nécessaire pour procéder à une évaluation précise des besoins d'une collectivité en habitation et des possibilités de les combler.

# DÉTERMINATION DES OBSTACLES ET DES POSSIBILITÉS



Bien des défis peuvent se poser dans le cadre de la planification de l'habitation et de la production des logements : manque de terrains utilisables, de subventions ou de financement, complexité du processus d'approbations municipales ou droits d'aménagement élevés. En faisant preuve de créativité, il sera possible de surmonter ces obstacles et d'y voir des possibilités de trouver de nouvelles solutions. La section qui suit présente des exemples de municipalités qui ont su vaincre les obstacles et innover. On trouvera d'autres exemples sur le site de la SCHL, à l'adresse [www.schl.ca](http://www.schl.ca).

## Coûts d'aménagement plus élevés

La création de logements à proximité des services et des commodités se traduit généralement par des coûts d'aménagement plus élevés, que ce soit en raison du nettoyage d'un terrain contaminé, des fermetures de routes,

de la sécurité additionnelle requise, des coûts de construction plus élevés, de la compensation aux voisins ou de la hausse des frais de financement. Ces coûts doivent être pris en compte dans le budget pro forma (le budget du projet) et sont rarement compensés par une hausse correspondante des revenus.

*À Saskatoon, le Downtown Housing Incentive Program a offert une exemption d'impôts fonciers pour les nouveaux logements locatifs et un rabais de 50 pour cent sur les droits de permis de construction pour la portion résidentielle de tout nouvel aménagement au centre-ville.*

## Opposition des citoyens

Les projets qui auront pour effet d'augmenter le nombre de résidents d'un quartier suscitent souvent de l'opposition. Ironiquement, cette augmentation de la densité peut ajouter à la diversité et à la résilience du quartier. L'intention d'ajouter des ensembles résidentiels à usage mixte dans certains quartiers peut aussi provoquer de l'inquiétude. Les changements qui ont le potentiel de revitaliser et d'améliorer le quartier peuvent aussi être considérés comme une menace par certains citoyens.

Les inquiétudes des résidents bien intentionnés peuvent être prises en compte par un processus de participation efficace. Les promoteurs, les urbanistes et les représentants élus doivent écouter attentivement et comprendre ces inquiétudes. Bien des municipalités ont eu recours à des ateliers et à des « charrettes » pour résoudre ces questions et favoriser une plus grande acceptation du voisinage.

*La Ville de Calgary gère les conflits liés aux processus d'aménagement et d'occupation des sols en permettant le recours à des médiateurs spécialement formés, engagés sous contrat pour résoudre les différends.*

## Questions de nature réglementaire

Certaines normes de construction, comme celles des codes du bâtiment et de prévention des incendies, ont un caractère obligatoire, mais d'autres exigences, comme celles qui ont trait à la densité, au stationnement et à l'inclusion de lotissements à usages mixtes, peuvent être traitées avec plus de souplesse pour favoriser l'émergence de solutions créatives qui amélioreront l'abordabilité et la diversité des habitations.

*Lorsque l'ensemble Bethune Flex Plex a ouvert ses portes, des dispositions de zonage uniques prévues par le district de Saanich ont permis à trois familles d'offrir un logement locatif à des personnes âgées ou à des adultes handicapés à faible revenu.*

## Long processus d'approbations municipales

Certains processus de modification de zonage et d'approbation deviennent de plus en plus complexes et font davantage appel à la participation de la collectivité, de sorte que les délais peuvent s'étirer et menacer la viabilité d'un projet si le calendrier n'en avait pas tenu compte. Il est important de bien comprendre la longue liste des exigences devant mener à l'approbation afin de minimiser les délais. La préparation d'un échéancier réaliste gardera le projet sur la bonne voie.

*La fiche de renseignements pour la production d'ensembles de logements de la SCHL intitulé Processus et approbations en matière de projets d'aménagement brosse un tableau du processus que doit suivre une initiative de logements abordables pour être approuvée par une municipalité. Cette fiche de renseignements peut être trouvée à l'adresse [www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable).*

## Fluctuations du marché de l'habitation

Depuis une vingtaine d'années, le prix des logements a considérablement augmenté dans certaines collectivités. La hausse de la demande de logements et des prix s'accompagne d'une augmentation de l'activité et d'une certaine prospérité, mais il est possible que des lacunes apparaissent dans l'inventaire de certains segments du continuum du logement. On peut y remédier en « s'accrochant au moteur du développement » et en produisant des logements abordables à même des activités de développement plus vastes. Il peut s'écouler de trois à cinq ans entre la conception d'un projet et son occupation, et les variations des prix auront des incidences importantes sur le résultat final.

La meilleure arme pour faire face à ces défis consiste à préparer un plan financier solide et un budget pro forma du projet suffisamment souple pour affronter les soubresauts du marché pendant les phases de l'aménagement et de la construction.

# RESSOURCES POUR CRÉER DU LOGEMENT DANS UNE COLLECTIVITÉ



Les collectivités commencent à trouver de nouvelles façons de combler les lacunes dans le continuum du logement et peuvent choisir les approches qui leur conviennent parmi de nombreuses possibilités. Ces ressources sont généralement assujetties à des lois provinciales ou territoriales et ne s'appliquent souvent qu'à une province ou un territoire donné. Il appartient aux municipalités de déterminer quelles pratiques sont permises dans leur région.

Plusieurs autorités du Canada et des États-Unis ont utilisé ces ressources, comme le rapporte la *Review of Best Practices in Affordable Housing* (Smart Growth BC, 2007). Chaque municipalité choisira les approches qui répondent le mieux à ses besoins et qui conviennent le mieux à ses ressources.

On trouvera ci-dessous la description de neuf des ressources les plus fréquemment utilisées, ainsi que des exemples de leur mise en œuvre dans diverses municipalités au Canada.

## 1 Contributions et prêts

La création d'un ensemble de logements suppose une expertise adéquate, de la compréhension, de l'engagement, mais aussi des fonds. Chaque projet doit être évalué avec soin, car il importe de bien connaître les besoins et les demandes au sein de la collectivité et de disposer des ressources financières suffisantes pour le mener à terme. Les contributions et les prêts sont des instruments financiers qui aident les autorités locales à créer ou à rénover des logements.

Une contribution est un montant financier alloué selon le mérite du projet. La contribution, également connue sous le nom de subvention, peut être versée par un organisme gouvernemental fédéral ou provincial, un programme, une société ou une organisation caritative. Quoique le bénéficiaire des fonds n'a pas à les rembourser, il doit généralement se conformer à certaines exigences et faire rapport sur le travail accompli.

Un prêt comporte des caractéristiques semblables en ce sens qu'il consiste également en un montant financier alloué selon le mérite du projet. Un prêt peut également provenir de diverses sources et est habituellement assorti d'exigences de conformité. Toutefois, le bénéficiaire doit rembourser le montant versé, en tout ou en partie, au fil du temps.

*En partenariat avec la Ville de Charlottetown, le Club Kiwanis local a créé un ensemble de logements locatifs abordables sur un terrain contaminé réhabilité, stimulant la réhabilitation du quartier. La SCHL et le gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard ont accordé un financement de 566 000 \$ afin de rendre les loyers abordables pour les personnes âgées et les familles à revenu faible ou modeste. La province a également accordé une aide de 50 000 \$, sous forme d'octroi d'un crédit ([www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable)).*

**Le tableau suivant affiche une liste de ressources qui peuvent être utilisées par les municipalités et les districts régionaux**

Accélérer le processus d'approbation	Logements accessoires et pavillons-jardins
Acheter et rénover des bâtiments	Louer des terrains à un tarif inférieur au tarif du marché
Allègement des exigences de stationnement	Modifier les codes du bâtiment
Concevoir des logements adaptables	Modifier les normes d'aménagement
Constitution de réserves foncières	Partenariat public-privé
Contributions et prêts	Partenariats entre municipalité et organisme sans but lucratif
Densification	Permettre la construction intercalaire
Donner des terrains ou des installations	Préserver l'abordabilité des logements
Droits consacrés aux parcs	Réaménager ou convertir des bâtiments ou des sites non résidentiels
Encourager la construction de logements éconergétiques	Réglementer l'entretien courant
Encourager la construction de plus petits logements	Réglementer les conversions
Engagement en faveur de l'habitation dans le plan de la collectivité	Réglementer les démolitions
Ententes relatives à des immobilisations	Restrictions sur les prix de revente
Ententes sur le logement pour les nouveaux ensembles d'habitation	Subventions provenant des intérêts accumulés dans les comptes de courtiers immobiliers
Exonération ou réduction des droits de conversion	Utiliser les droits d'aménagement pour créer du logement
Exonération ou réduction des droits et frais d'aménagement pour les nouveaux logements locatifs	Zonage d'aménagement global
Exonération ou réduction des impôts fonciers	Utiliser des taxes spéciales d'aménagement
Fonds pour le logement	Zonage d'inclusion

## 2 Fonds pour le logement

Un fonds pour le logement est un compte établi par une municipalité ou un district régional dans lequel seront versés des fonds qui serviront à la production de logements abordables. Les fonds peuvent provenir des impôts fonciers ou de compensations tenant lieu de production de logements abordables dans le cadre d'un changement de zonage, qui peut inclure une prime à la densité.

Les fonds pour le logement font en sorte que tous les ensembles d'habitation, grands et petits, contribuent à la production de logements abordables selon des règles équitables. Ces fonds créent également une ressource municipale ou régionale de soutien à la construction de logements abordables sur tout le territoire. Ils offrent une méthode souple pour tirer parti, grâce à du financement sécuritaire, des possibilités de création de logements abordables et de formation de partenariats avec des organismes de logement sans but lucratif qui utilisent le fonds pour construire les logements.





D'un point de vue administratif, les fonds pour le logement sont relativement simples. Les montants payés comptant par les entrepreneurs pour une prime à la densité ou un changement de zonage sont déposés dans le fonds pour le logement. Le fonds obtient également des montants provenant des impôts fonciers. Le gouvernement municipal, généralement par le biais d'un comité du fonds, reçoit des demandes de fournisseurs de logements abordables sans but lucratif et alloue des montants provenant du fonds pour le logement. Le comité examine les demandes selon leur concordance avec les critères établis pour atteindre les buts du fonds. L'objectif global est de maximiser l'utilisation du fonds pour le logement en se servant des fonds pour créer le plus grand nombre possible de logements.

*À Winnipeg, le Housing Opportunity Partnership a été créé en 1997. Il a établi un fonds renouvelable utilisé pour acquérir et rénover des propriétés situées dans le centre de la ville. Le financement initial a été accordé par le gouvernement provincial et le Home Equity Program issu de l'Entente sur l'aménagement de Winnipeg ([www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable)).*

### 3 Organisme de logement

Un organisme de logement est une entité qui se consacre à la fourniture et à la gestion de logements à des fins de location ou d'achat par des personnes et des familles admissibles. Cet organisme peut être le dépositaire des logements abordables produits grâce à un programme de prime à la densité, à un zonage d'inclusion et à un fonds pour le logement, et peut avoir pour rôle de surveiller les besoins en logement abordable dans une collectivité. Un organisme de logement peut desservir

une ou plusieurs municipalités ou une région. Il peut être sous l'autorité d'un gouvernement municipal ou être une société indépendante sans but lucratif, une coopérative ou une société.

Un organisme de logement peut assumer une ou plusieurs des fonctions suivantes :

- produire et gérer des logements locatifs;
- produire et vendre des logements à prix restreint;
- faciliter la production de logements pour locataires et propriétaires-occupants par le secteur privé;
- déterminer les besoins en matière de logement abordable;
- établir les modalités de demandes, les critères d'admissibilité, les listes d'attente et les processus visant à gérer l'accès aux logements abordables;
- ébaucher, examiner et administrer des clauses restrictives et des conventions de logement relatives aux logements abordables;
- agir comme centre de ressources pour de l'information et des stratégies sur le logement abordable.

*À Halifax, Northwood, un groupe d'habitation sans but lucratif, a mobilisé des fonds des gouvernements fédéral et provincial et mis à contribution le savoir-faire d'un conseiller en aménagement pour construire sur un terrain sous-utilisé (un stationnement) un immeuble de 66 appartements pour aînés autonomes à revenus mixtes, l'Almon Place ([www.nwood.ns.ca](http://www.nwood.ns.ca)).*

## 4 Zonage d'inclusion

Le zonage d'inclusion fait référence aux règlements de zonage qui exigent l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux ensembles d'habitation. Un gouvernement municipal peut stipuler qu'un nombre et un type de logements déterminés dans un projet donné, ou qu'un pourcentage déterminé des nouveaux logements, devront être des logements abordables, pour obtenir les approbations nécessaires. Dans certains cas, les gouvernements municipaux permettent la construction hors site de logements abordables, alors que d'autres autorisent les promoteurs à verser un montant comptant à un fonds pour le logement. Les gouvernements municipaux s'assurent généralement de l'engagement à construire des logements abordables à l'étape du changement de zonage.

Les programmes de compensation pour le développement commercial sont une forme de zonage d'inclusion. Ces programmes calculent la demande en habitation abordable que créera un aménagement commercial. À l'aide d'une formule, et ce dès l'étape du changement de zonage, les gouvernements municipaux déterminent le nombre de postes que créera cet aménagement. Ils fixent ensuite des exigences quant au nombre de logements abordables qui devra y être lié sur la base de la demande accrue en habitation abordable que créera le projet. Par ailleurs, le zonage d'inclusion présume généralement que tous les projets auront une incidence sur la demande de logements abordables et doivent contribuer à la solution. Dans les deux exemples, la contribution peut prendre la forme de la construction des unités ou du versement d'un montant à un fonds pour le logement.

*Dans le district d'Ucluelet, en Colombie-Britannique, les promoteurs doivent faire en sorte qu'un pourcentage précis de logements dans les nouveaux aménagements soit abordable à perpétuité. Vendues à des ménages à faible revenu, ces habitations demeurent abordables pendant toute leur durée utile grâce aux clauses restrictives rattachées à leur titre juridique ([www.ucluelet.ca](http://www.ucluelet.ca)).*

## 5 Densification

La croissance d'une collectivité s'accompagne parfois de l'aménagement des terres agricoles et des aires naturelles environnantes. Il faudra alors construire ou étendre le réseau d'infrastructures, comme les services de transport en commun, ainsi que d'autres services et installations, afin de desservir ces nouveaux ensembles et répondre à leurs besoins. Or, ces infrastructures coûtent cher aux gouvernements municipaux.

La densification est une stratégie qui prévoit le réaménagement de quartiers, de corridors ou de secteurs commerciaux existants pour en augmenter la densité et assurer ainsi l'abordabilité, réduire la dépendance à l'automobile et favoriser des interactions saines à l'intérieur d'une collectivité. La densification encourage l'aménagement d'ensembles d'habitation dans des zones urbaines déjà pourvues des services, des infrastructures et d'autres équipements collectifs.

La densification est souvent le fruit de partenariats entre les gouvernements municipaux et les intervenants locaux, ou les gouvernements provinciaux ou fédéral. Ce type de partenariat peut grandement contribuer à la densification de secteurs urbains existants par le biais de divers instruments, tels que :

- les stimulants financiers (p. ex. : subventions, crédits d'impôt, exonération des droits d'aménagement, etc.)
- la flexibilité du zonage
- la commercialisation des terrains vacants
- la médiation

*La Ville de Québec a fourni une aide financière sous forme de prêts, de garanties d'emprunt et de subventions consentis aux propriétaires du secteur central, d'abord par l'intermédiaire d'une société de logement sans but lucratif municipale, puis directement par l'entremise de son propre service de l'habitation, dans le but de stimuler l'amélioration et l'élargissement de son parc de logements dans le secteur ([www.schl.ca](http://www.schl.ca)).*

## 6 Constitution de réserves foncières

La constitution de réserves foncières est l'acquisition d'un terrain par un organisme ou un gouvernement municipal en prévision d'y construire ultérieurement des logements. Lorsqu'elle est utilisée stratégiquement, la constitution de réserves foncières peut offrir de grandes possibilités pour l'habitation abordable, car le terrain est acquis à un prix inférieur à celui du marché (parfois même à un prix nul) et est prêt pour l'aménagement lorsque la valeur des propriétés avoisinantes a augmenté. La constitution de réserves foncières peut contribuer à l'intégration de logements abordables dans un quartier et dans une collectivité.

Les municipalités peuvent zoner des terrains à des fins d'habitation abordable ou indiquer, dans les cartes officielles du plan de la collectivité faisant état des usages futurs, que le terrain servira à de l'habitation abordable si un propriétaire y consent. Une telle indication informe les propriétaires actuels et futurs quant à l'usage prévu du terrain et garantit l'utilisation de la réserve foncière. Le propriétaire d'un tel terrain peut l'aménager selon ce potentiel, ou un fournisseur de logements sans but lucratif ou un gouvernement municipal

peuvent l'acheter pour y construire des logements abordables. On a parfois recours à cette approche dans le cadre d'une entente de prime à la densité, mais il est plus difficile de le faire si le zonage du terrain prévoit déjà un certain niveau de développement résidentiel ou commercial. Les perspectives seront parfois meilleures pour les districts régionaux si le zonage du terrain n'est pas résidentiel ou commercial, et s'il prévoit plutôt un secteur à usage mixte.

*La Waterfront Development Corporation est une société d'État provinciale qui possède une banque de terrains riverains dans le secteur du port d'Halifax. Elle y encadre l'aménagement et le développement et elle a contribué à transformer cet endroit abandonné en un secteur dynamique d'utilisations mixtes ([www.schl.ca](http://www.schl.ca)).*

## 7 Partenariat public-privé

Un partenariat public-privé est le fruit de la collaboration entre une entreprise du secteur privé et un organisme gouvernemental, ou une association sans but lucratif, afin d'offrir un service ou des aménagements d'utilisation collective. L'objectif d'un tel partenariat est de combiner le sens des affaires et le savoir-faire du secteur privé aux ressources et à l'obligation de rendre compte du secteur public pour construire des logements. On parle d'un partenariat public-privé lorsqu'un organisme sans but lucratif ou un organisme de l'État confie à une entreprise du secteur privé le mandat de concevoir et de construire un projet, ou lorsqu'une entreprise du secteur privé s'engage à fournir des logements dans le cadre d'un changement de zonage, ou d'une prime à la densité de commodités, et reçoit l'aide d'un gouvernement municipal à cette fin. Tout au long de sa collaboration avec un partenaire du secteur public, le partenaire du secteur privé obtient souvent de l'aide pour faciliter le processus d'approbation, sous la forme de temps d'employés et de soutien public.

Dans le contexte du logement abordable, un partenariat public-privé suppose une contribution du secteur public – le don d'un terrain ou une souplesse dans le zonage, par exemple – et une contribution du secteur privé – les services et la construction.

*Un partenariat entre une société d'habitation municipale sans but lucratif et une école de métiers a permis de créer 12 logements locatifs pour personnes seules à faible revenu. La Saint John Non-Profit Housing Inc. et le Carpenters Training Centre ont uni leurs efforts pour trouver le financement initial et ont obtenu un prêt sans intérêt grâce au Programme de financement pour la préparation de projet de la SCHL ([www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable)).*

## 8 Restrictions sur les prix de revente

Les restrictions sur les prix de revente imposent des limites au prix de revente d'habitations initialement vendues par des gouvernements municipaux, des organismes de logement ou des promoteurs à un prix inférieur au prix courant. Les restrictions peuvent lier le prix de vente d'un logement à une formule d'établissement du prix de revente (p. ex., déterminer que l'augmentation de la valeur sera égale à l'indice des prix à la consommation), ou le fixer selon un pourcentage en deçà de la valeur courante au moment de la vente, lorsque la valeur courante est déterminée par évaluation. L'expression « logement abordable à perpétuité » est souvent synonyme de restrictions au prix de revente, ce qui signifie que ces restrictions s'appliqueront indéfiniment.

Les organismes de logement ou les gouvernements municipaux enregistrent des clauses restrictives quant au prix sur le titre des habitations, au moment de leur vente initiale à des acheteurs admissibles. Les acheteurs sont choisis parmi ceux dont le nom apparaît en tête de la liste d'attente établie à partir des personnes et des familles qui satisfont aux

critères du programme. Les acheteurs admissibles doivent généralement être des résidants (employés ou retraités), avoir un revenu inférieur à un seuil déterminé et vivre dans la maison (ne doivent pas la louer). Les acheteurs acceptent de vendre leurs maisons à un montant précis inférieur à la valeur sur le marché ou à réaliser un profit établi selon un taux déterminé. Les gouvernements municipaux ou les organismes de logement facilitent parfois l'achat et la vente de tous les logements faisant partie d'un ensemble de logements dont le prix de revente est restreint.

Les restrictions imposées sur le prix de revente des maisons hors marché sont la seule façon d'assurer qu'elles seront toujours offertes à prix abordable. En temps normal, les unités créées en tant que logements abordables et vendues ultérieurement sans restriction sur le prix de revente deviennent inabordables pour les acheteurs visés. L'acheteur initial, qui s'est procuré la maison à un prix abordable, tire un certain avantage financier à la revente. Sans mesures de restriction, la collectivité perdrait l'avantage du logement abordable.

*Le projet Clarence Gate à Ottawa demeurera abordable pour toujours grâce au modèle de protection de l'avoir propre de la Centretown Affordable Housing Development Corporation (CAHDCO). Ce modèle limite l'augmentation du prix à la revente à l'indice des prix à la consommation, et non aux prix courants ([www.cahdco.ca/clarencegate/](http://www.cahdco.ca/clarencegate/)).*

## 9 Logements accessoires et pavillons-jardins

Il est difficile de trouver une définition uniformisée du logement accessoire, mais la plupart des professionnels et des résidants savent exactement de quoi il s'agit. Aux fins du présent guide, le logement accessoire est un logement autonome qui est distinct de l'habitation principale. Les logements accessoires sont généralement créés dans des

maisons individuelles, bien que certaines administrations les autorisent dans des duplex ou des immeubles en copropriété. Ils peuvent être situés à l'intérieur du bâtiment principal ou dans un bâtiment accessoire construit sur le même terrain. On les appelle également « appartements accessoires » ou « appartements secondaires ».

Un pavillon-jardin est un petit bâtiment résidentiel autonome sans sous-sol. On le place à l'arrière ou à côté d'une maison individuelle existante installée de façon permanente qui appartient à des membres de la famille. Il vise souvent à permettre aux personnes âgées de vivre de façon autonome dans la collectivité, dans un logement abordable, tout en recevant un certain soutien de leurs proches.

Les logements accessoires augmentent l'offre de logements locatifs abordables sans modifier le caractère du quartier et sans programme ou subventions du gouvernement. On les loue généralement à des taux inférieurs à ceux du marché. Les propriétaires de maisons où l'on trouve un logement accessoire, souvent des accédants à la propriété, profitent d'un revenu de location qui réduit leurs paiements hypothécaires; les aînés qui ont des revenus fixes peuvent utiliser le revenu de location pour faire face à la hausse des coûts et rester ainsi dans leurs maisons. Les locataires peuvent parfois profiter d'une réduction du loyer s'ils s'occupent de l'entretien du bâtiment et des aménagements paysagers ou s'ils gardent les enfants.

*La Ville de Saskatoon a lancé un programme (Permit Rebates for Secondary Suites) qui prévoit des remises sur le coût des permis des logements accessoires pour favoriser la création de nouveaux appartements et régulariser la situation des logements accessoires illégaux. La Ville offre des remises sur les droits de permis de construction, de plomberie et d'aménagement, ainsi que sur une partie des droits de permis d'occupation pour la légalisation d'un logement accessoire existant. Les logements accessoires sont permis dans tous les quartiers résidentiels ([www.saskatoon.ca](http://www.saskatoon.ca)).*

---

## À RETENIR..

---



L'engagement du Comité d'action en habitation ne doit pas se limiter à produire des plans. Ses membres doivent se sentir responsables de l'amélioration réelle du logement dans leur collectivité.

Dans le cadre du plan d'action en habitation, la conception même du plan constitue la première réalisation, tandis que la production effective de logements en est la deuxième.

Il est important de concevoir le plan d'action en habitation, mais il est tout aussi important de le mettre en œuvre, d'en mesurer les progrès, d'en rendre compte au Conseil et à la collectivité, et d'en célébrer les réalisations.

Après avoir examiné les mesures adoptées et les résultats obtenus, le plan devra être révisé (au besoin).

Déterminez quelle est la situation actuelle, comment celle-ci doit changer à l'avenir et quels changements devront être mis en œuvre.

---

## BIBLIOGRAPHIE

---

Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario (2001), The Municipal Role in Meeting Ontario's Affordable Housing Needs (Analyse de l'environnement et manuel)  
[www.ontarioplanners.on.ca](http://www.ontarioplanners.on.ca)

Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario  
[www.mah.gov.on.ca](http://www.mah.gov.on.ca)

Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques (2009), Can Inclusionary Zoning Help Address the Shortage of Affordable Housing in Toronto?  
[www.rcrpp.org](http://www.rcrpp.org)

SCHL - Liste de contrôle et fiches de renseignements pour la production d'ensembles de logements  
[www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable)

SCHL - Profils d'ensembles de logement abordable  
[www.schl.ca/logementabordable](http://www.schl.ca/logementabordable)

SCHL - Site WEB de la SCHL  
[www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca) ou [www.schl.ca](http://www.schl.ca)

SCHL (2001), Quinze excellentes solutions de logement abordable  
[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

SCHL (2001), Guide d'élaboration d'une stratégie relative au logement abordable dans les municipalités  
[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

SCHL (2004), Des outils pour un urbanisme durable à long terme  
[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

SCHL (2004), Études de cas sur la densification résidentielle : Initiatives municipales (Rapport de recherche et études de cas)  
[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

SCHL (2007), Planification municipale axée sur l'abordabilité du logement  
[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

SCHL (2009), L'Observateur du logement au Canada 2009  
[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

Smart Growth BC (2007), Review of Best Practices in Affordable Housing  
[www.smartgrowth.bc.ca](http://www.smartgrowth.bc.ca)

Smart Growth BC (2007), Creating Market and Non-Market Affordable Housing - A Smart Growth Toolkit for BC Municipalities  
[www.smartgrowth.bc.ca](http://www.smartgrowth.bc.ca)

Social Planning and Research Council of BC (2009), Municipal Strategies to Address Homelessness in British Columbia  
[www.sparc.bc.ca](http://www.sparc.bc.ca)

Ville de Toronto (2007), Toronto Official Plan  
[www.toronto.ca](http://www.toronto.ca)

---

## ANNEXE A : GLOSSAIRE

---

### Accélération du processus d'approbation

Stratégie de rationalisation du processus d'approbation municipale d'un projet d'aménagement qui a pour effet de diminuer les coûts pour le promoteur. Un processus d'approbation long et complexe peut ajouter aux coûts de la production de logements à cause des coûts initiaux élevés liés à la possession des terrains. La diminution des délais d'approbation entraîne la réduction des coûts de l'aménagement résidentiel et, par conséquent, des coûts de logement. Par exemple, il est possible d'examiner simultanément les demandes de changement de zonage et de permis d'aménagement. Par ailleurs, les municipalités peuvent aussi décider de donner la priorité aux propositions qui comprennent des logements locatifs ou des logements de propriétaires-occupants abordables. En accélérant le processus d'approbation d'un projet par rapport à un autre, les municipalités peuvent récompenser les promoteurs qui ajoutent ces types de logements à leurs projets.

### Acheter et rénover des bâtiments

Stratégie rentable pour offrir du logement abordable qui peut permettre de réaliser des économies pouvant atteindre 40 pour cent du coût d'une nouvelle construction. Cette stratégie est aussi parfois utile pour accroître les occasions d'achats de logements abordables dans des villes où les prix des maisons sont relativement bas et où les quartiers centraux connaissent un déclin social et matériel.

### Code du bâtiment

Le Code national du bâtiment (CNB) a été rédigé pour garantir le respect de normes acceptables en matière de protection contre les incendies, de solidité des structures, d'accessibilité et de salubrité des bâtiments. Le CNB présente les exigences que doivent respecter les constructions neuves et les immeubles rénovés pour respecter ces intentions. Une modification des exigences du code du bâtiment peut réduire les coûts de construction ou de rénovation.

### Comité municipal en habitation

Comité d'action ou consultatif en habitation formé d'intervenants locaux dans le domaine du logement, comprenant des représentants des élus, des employés municipaux, des fournisseurs de logements, des promoteurs, des propriétaires fonciers, des fournisseurs de subventions et de financement, des architectes et des constructeurs, qui a pour mandat de concevoir un plan d'action en habitation et de le mettre en œuvre.

### Commodités

Installations d'usage courant telles que magasins, centres commerciaux, services de transport, aires de stationnement, restaurants, cinémas et centres de services.

### Contribution et prêt

Fonds (p. ex., un prêt direct, un prêt à bas taux d'intérêt ou un prêt-subvention) offerts aux promoteurs pour accroître la faisabilité financière de la création ou de la conservation de logements abordables.

### Densification

Réaménagement de quartiers, de corridors ou d'aires commerciales pour en augmenter la densité et atteindre ainsi l'abordabilité. Permet également de réduire la dépendance à l'égard de l'automobile et de promouvoir des interactions saines au sein d'une collectivité.

### Don de terrains ou d'installations

Stratégie selon laquelle des municipalités soutiennent la construction de logements abordables en donnant des terrains (ou des installations), en les vendant à un prix inférieur au prix courant, ou en les louant à un montant symbolique à des organismes sans but lucratif ou à des organismes confessionnels.

### **Droit d'aménagement**

Droit imposé par un gouvernement municipal aux demandeurs pour recouvrer une partie des coûts associés à la modernisation des infrastructures (eau, égouts, collecteurs d'eaux pluviales, routes et parcs) nécessaires au nouvel aménagement.

### **Droit pour l'affectation de terrains à la création de parcs**

Droit payé pour consacrer des terrains à la création de parcs, généralement calculé en fonction de la superficie d'un nouvel aménagement. Une municipalité peut réduire ou annuler le paiement de ce droit afin de récompenser un promoteur qui rend service à la collectivité, par exemple en construisant des logements abordables.

### **Encourager l'aménagement de plus petits logements**

Les dimensions et la conception d'un logement ont des incidences sur l'abordabilité. Plus un logement sera de petite dimension, plus il sera abordable.

### **Exonération ou réduction de droits d'aménagement pour les nouveaux logements locatifs**

Stratégie qui permet à une municipalité de favoriser les projets de logements abordables par la réduction ou l'exonération des droits d'aménagement et de planification. Le promoteur réalise ainsi des économies qui lui permettent de réduire les prix de vente de ses logements.

### **Exonération ou réduction des impôts fonciers**

Stratégie selon laquelle une municipalité peut choisir de renoncer aux impôts fonciers ou de les réduire sur la totalité ou une portion de la valeur imposable du projet de logement abordable pendant une certaine période. Souvent l'exonération (ou le remboursement) des impôts fonciers est établie sur la valeur accrue de l'évaluation, à cause du caractère privé de l'investissement proposé.

### **Fiducie foncière communautaire**

Société privée sans but lucratif créée pour acquérir et détenir des terrains au profit d'une collectivité et offrir aux résidents de cette collectivité un accès abordable assuré à des terrains et à du logement.

### **Fonds pour le logement**

Compte créé par une municipalité ou un district régional pour recevoir des fonds qui serviront à produire des logements abordables.

### **Logement abordable**

Au Canada, un logement est considéré abordable si les frais de logement représentent moins de 30 pour cent du revenu avant impôt du ménage qui l'occupe (L'Observateur du logement au Canada 2009).

### **Logement abordable pour propriétaire-occupant**

Logement dont le prix d'achat est abordable pour les ménages à revenu faible et modeste, c'est-à-dire les ménages dont les revenus se situent dans la partie inférieure au point repère de 60 pour cent de la répartition des revenus dans une collectivité, tel que déterminé par Statistique Canada. Le terme abordable, dans ce contexte, signifie que les coûts mensuels de logement (remboursement du capital et des intérêts hypothécaires amorti sur 25 ans en posant l'hypothèse d'un versement initial de 25 pour cent et impôt foncier) n'excèdent pas le loyer mensuel moyen dans la collectivité pour ce type de logement, selon ce que publie une fois l'an la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le prix de ce logement abordable comprend la TPS et tous les autres coûts obligatoires associés à l'achat du logement.

### **Logement accessoire et pavillon-jardin**

Un logement accessoire est un appartement locatif autonome construit à l'intérieur d'une maison ou sous forme d'annexe. Un pavillon-jardin est un logement locatif autonome situé sur le même terrain que la résidence principale, mais non attenant à cette dernière.

### **Logement adaptable/Bâti-Flex<sup>MC</sup>**

Un concept d'habitation qui incorpore, au stade de la conception et de la construction, la capacité d'apporter facilement des modifications ultérieures en engageant le moins de dépenses possible, pour satisfaire les besoins de ses occupants.



### **Logement autonome**

Un logement autonome désigne un logement pourvu de l'équipement et des installations sanitaires nécessaires pour permettre à un ménage d'y vivre, dormir, manger et préparer la nourriture.

### **Logement communautaire**

Expression au sens large utilisée dans le présent document et qui inclut tous les types de logements que doit créer une collectivité pour répondre aux besoins des personnes identifiées dans son évaluation des besoins en habitation.

### **Logement éconergétique**

Il est possible de construire des logements éconergétiques dans les limites reconnues de l'abordabilité tout en permettant de réaliser des économies annuelles sur les coûts d'occupation, ce qui contribue à assurer l'abordabilité pendant toute la durée de vie du bâtiment.

### **Logement sans but lucratif**

Logement détenu et administré par un fournisseur de logements sans but lucratif. Ce type de logement est généralement construit grâce à des programmes subventionnés par les administrations publiques.

### **Logement social**

Se réfère généralement à un logement qui reçoit de l'aide sous forme de subventions de la part du gouvernement.

### **Norme d'aménagement**

Règles qu'utilisent les municipalités pour orienter la conception et la construction de collectivités résidentielles. Les modifications aux normes de planification et d'ingénierie peuvent réduire les coûts d'un aménagement résidentiel.

### **Organisme de logement**

Organisme voué à la création et à la gestion de diverses options de logement pour des groupes d'usagers particuliers.

### **Partenariat public-privé**

Collaboration entre une entreprise du secteur privé et un organisme gouvernemental ou une association sans but lucratif en vue de fournir un service ou des commodités communautaires.



### **Permettre la construction intercalaire**

Stratégie qui permet la construction de nouveaux bâtiments sur des terrains déjà exploités. Il existe plusieurs avantages à la création de petits aménagements au sein de quartiers existants : l'utilisation efficace des terrains et la réduction des coûts d'aménagement, car les infrastructures (rues et services) sont déjà en place; ce genre de construction est plus accessible pour les petits entrepreneurs; et les coûts des matériaux de construction et d'entretien sont moindres parce que les maisons sont plus petites.

### **Petite municipalité**

Agglomération qui compte 25 000 habitants ou moins.

### **Plan d'action en habitation**

Plan détaillé en vue de la production de divers types de logements, de diverses dimensions et de divers modes d'occupation pour répondre à un besoin cerné dans une collectivité. Ce plan détermine les quantités de logements à produire, les terrains à utiliser et les intervenants responsables de réaliser les divers segments.

### **Plan d'aménagement**

Document qui lie l'équipe d'aménagement à un projet donné. Ce plan décrit en détail le projet proposé pour lui faire franchir toutes les étapes allant de l'approbation à l'achèvement.

### **Préserver l'abordabilité des logements**

Les municipalités peuvent limiter, par l'adoption de règlements, les conversions ou les démolitions de logements locatifs abordables ou exiger qu'ils soient remplacés par des habitations au coût de location semblable. Certaines administrations recourent au transfert des droits d'aménagement de logements abordables à d'autres sites pour préserver l'abordabilité des logements.

### **Réaménagement de terrains contaminés**

Une forme de développement durable qui offre des occasions de revitaliser de vieux quartiers, d'abaisser les coûts de l'infrastructure municipale, d'élargir l'assiette fiscale des municipalités et de freiner l'étalement urbain.

### **Réaménagement ou conversion de bâtiments ou de sites non résidentiels**

Le réaménagement crée des possibilités pour le logement abordable, en raison de la plus grande densité d'occupation des sols et de l'utilisation des infrastructures en place. La conversion de bâtiments non résidentiels en logements abordables consiste à réutiliser des immeubles excédentaires ou vieillis, comme les écoles, les hôpitaux, les auberges et les entrepôts désaffectés, en les transformant en habitations abordables.

### **Réserve foncière**

Ensemble de terrains acquis par un organisme ou un gouvernement municipal en prévision de l'aménagement de logements abordables.

### **Restriction sur le prix de revente**

Clause restrictive enregistrée sur le titre d'une habitation afin d'en régir le prix de revente et d'en maintenir l'abordabilité au fil du temps.

### **Secteur à usage mixte**

Aménagement diversifié (commerces, bureaux et habitations à densité élevée) qui est concentré dans des centres dont la capacité d'infrastructure offre les densités nécessaires et les services pour rendre le transport en commun abordable et pour réunir les services d'utilisation courante autour de pôles de quartier accessibles à pied.

### **Stratégie de logement abordable**

Document qui décrit des objectifs et des mesures spécifiques visant à augmenter l'offre et la diversité des logements dans une collectivité ou une région donnée.

### **Utiliser des taxes spéciales d'aménagement**

Stratégie selon laquelle les droits d'aménagement servent à favoriser la production de logements abordables, que ce soit en exigeant des promoteurs de certains types de projet qu'ils paient des droits pour soutenir l'habitation abordable comme condition d'approbation, ou en annulant, réduisant ou rajustant les droits d'aménagement perçus pour les logements abordables. Lorsque la municipalité y renonce ou les rajuste en fonction du logement abordable, on les appelle parfois « exactions en sens inverse ». Les « droits compensatoires » sont le type le mieux connu de droits d'aménagement liés au logement abordable.

### **Zonage d'aménagement global**

Zonage qui crée une zone d'aménagement adaptée aux besoins de l'utilisateur et qui donne à une municipalité la flexibilité nécessaire pour négocier avec les promoteurs en ce qui a trait à de grands terrains complexes à usages mixtes.

### **Zonage d'inclusion**

Règlements de zonage qui prévoient la fourniture de logements abordables dans le cadre d'un changement de zonage en vue d'un projet.

## ANNEXE B : SOURCES DE DONNÉES

### Données démographiques pour une municipalité

- **Chiffres de population et des logements** – Des données sur le nombre d'habitants et de logements pour chaque municipalité canadienne, tirées du recensement de 2006, peuvent être trouvées au [www.statcan.gc.ca](http://www.statcan.gc.ca). (Chemin d'accès : Page d'accueil de Statistique Canada ⇒ Recensement ⇒ Chiffres de population et des logements ⇒ Subdivisions de recensement (SDR) – Municipalités)
- **Profil des communautés** – Divers renseignements qui décrivent les résidents d'une municipalité, comme le type de logement (maison individuelle, collectif d'habitation), âge des logements, proportions de propriétaires et de locataires, types de familles, revenus, âge, mobilité, proportion d'immigrants, caractéristiques de la main-d'œuvre, industries, profession et déplacements pour se rendre au travail pour plusieurs villes et régions environnantes sont disponibles sur le site [www.statcan.gc.ca](http://www.statcan.gc.ca). (Chemin d'accès : Page d'accueil de Statistique Canada ⇒ Recensement ⇒ Profil des communautés de 2006 – Recherche par nom de la localité)

### Données sur le logement d'une municipalité

Les données relatives aux besoins impérieux en matière de logement sont disponibles sur le site Web de la SCHL pour toutes les subdivisions de recensement (municipalités). Les besoins impérieux en matière de logement sont un indicateur des ménages qui vivent dans de mauvaises conditions de logement. Ces ménages vivent dans des logements qui ont besoin de réparations, qui sont surpeuplés ou qui coûtent cher et ils ne peuvent se permettre de louer d'autres logements compte tenu de leurs revenus. Ces données peuvent aider à repérer les sous-groupes de la collectivité qui ont de mauvaises conditions de logement (par exemple, les aînés, les Autochtones, les ménages non familiaux) et à en déterminer le nombre.

- **Logement au Canada en ligne (LACEL)** – Les données sur les tendances dans les collectivités (1991-2006) relativement au nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement; au nombre de ménages vivant dans des logements qui ne conviennent pas à leurs besoins, qui sont inadéquats ou inabordable; aux revenus moyens, aux coûts moyens des logements, au rapport coût/revenu, par âge et type de famille, sont affichées sur le site [www.schl.ca](http://www.schl.ca). (Chemin d'accès : Page d'accueil de la SCHL ⇒ Info SCHL ⇒ L'Observateur du logement au Canada (bouton) ⇒ Logement au Canada en ligne ⇒ LACEL ⇒ Tableau des données)

### Données sur le marché de l'habitation

*La SCHL est la principale source de renseignements (données, analyses et perspectives) sur le marché local de l'habitation.*

*Voir les publications suivantes :*

- **Perspectives du marché de l'habitation** (trimestrielles et régionales) – Principales tendances et perspectives du marché de l'habitation au Canada et dans cinq régions géographiques; contient des prévisions sur les mises en chantier, les reventes, les prix de revente pour chaque région, ainsi que les taux d'inoccupation et les loyers observés dans les grands centres urbains. [www.schl.ca](http://www.schl.ca) (Chemin d'accès : Page d'accueil de la SCHL ⇒ Marché de l'habitation ⇒ Prévisions et analyses ⇒ Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – Canada et régions)
- **Données historiques sur les logements mis en chantier et achevés** (toutes les régions métropolitaines de recensement et 35 grands centres urbains et agglomérations urbaines) [www.schl.ca](http://www.schl.ca) (Chemin d'accès : Page d'accueil de la SCHL ⇒ Marché de l'habitation ⇒ Statistiques et données ⇒ Statistiques du logement au Canada)



- **Rapports sur le marché locatif** (31 grands centres) – Résultats d'une enquête sur la disponibilité et le coût des logements locatifs sur le marché et sur le marché secondaire (appartements en copropriété, maisons individuelles, maisons jumelées, duplex et logements accessoires). [www.schl.ca](http://www.schl.ca)  
(Chemin d'accès : Page d'accueil de la SCHL ⇒ Marché de l'habitation ⇒ Prévisions et analyses ⇒ Rapports sur le marché locatif)
- **Données historiques sur les loyers moyens de logements du secteur privé et le nombre de chambres, par région métropolitaine, pour 2008-2009** (grandes agglomérations de recensement) [www.schl.ca](http://www.schl.ca)  
(Chemin d'accès : Page d'accueil de la SCHL ⇒ Marché de l'habitation ⇒ Statistiques et données ⇒ Statistiques du logement au Canada)



# GUIDE À L'INTENTION DES MUNICIPALITÉS CANADIENNES POUR L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'ACTION EN HABITATION