

Résumé de l'entente et du plan d'action pour le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) Ajax (Ontario)

Résumé des cibles et du financement de l'entente

État d'avancement au 20 mars 2025

| | |
|---|---------------|
| Cibles globales de logements autorisés (3 ans) | 3 613 |
| Logements attendus sans le FACL (base de référence) | 3 029 |
| Logements avec le soutien du FACL (financement incitatif du FACL) | 584 |
| Logements dans la municipalité – projection sur 10 ans | 10 713 |

| Cibles de logements autorisés et répartition | Cible totale | Année 1 Prévision | Année 1 Progression |
|---|---------------------|--|--------------------------------|
| Cible de croissance de l'offre de logements | 3 613 | 819 | 570 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Logements dans des immeubles collectifs situés à proximité des transports en commun rapides | 758 | <i>Remarque : Il n'y a pas de prévisions annuelles pour les différents types de logements.</i> | 0 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Logements du chaînon manquant | 843 | | 189 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Autres logements collectifs | 842 | | 380 |
| Logements abordables | 126 | | 0 |

Calendrier de financement du FACL et notes explicatives :

L'enveloppe de financement totale pour les bénéficiaires du FACL est fondée sur le nombre de logements bénéficiant du financement du FACL, comme il est décrit à la section 10 du document de référence préalable à la demande. Les avances sont versées chaque année, pourvu que les modalités de l'entente liée au FACL soient respectées.

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Total du financement admissible | 21 976 915,60 \$ |
| Montant de l'avance annuelle | 5 494 228,90 \$ |

Option 2 : Conformité à l'initiative ou aux jalons, écart par rapport au nombre prévu de logements

La SCHL a examiné le premier rapport annuel d'Ajax et elle a noté certaines lacunes qui doivent être corrigées. Les jalons en retard ont été discutés avec la municipalité, qui

a présenté une démarche crédible menant à leur réalisation. Aussi, le nombre d'unités autorisées pour l'année 1 est inférieur aux prévisions, mais étant donné le nombre de projets de développement en cours à Ajax ainsi que la réalisation prévue des autres initiatives, nous nous attendons à ce que le nombre de permis de construction augmente l'année prochaine. La SCHL a donc versé la deuxième avance au complet et elle a mis en œuvre un suivi étroit.

Résumé des initiatives et des jalons

Initiative 1 : Plan secondaire de la gare GO d'Ajax

Débloquer l'aménagement axé sur le transport en commun autour de la gare ferroviaire régionale d'Ajax (GO Transit).

- Le plan secondaire de la gare GO d'Ajax prévoit la transformation d'une ancienne zone d'emploi en une collectivité à usage mixte conviviale pour les piétons.
- Les mises à jour apportées au plan officiel et au règlement de zonage permettront de nouvelles utilisations à des fins résidentielles tout en veillant à ce qu'il existe des possibilités d'emploi pour soutenir la collectivité locale.
- La Ville d'Ajax adoptera un règlement de zonage inclusif pour ce secteur (voir l'initiative 3) et réduira les exigences en matière de stationnement.

| Initiative | Date d'échéance | État |
|--|-------------------|----------------------|
| Étude sur la zone protégée de grandes stations de transport en commun et modification du Plan officiel et du règlement de zonage | 31-12-2026 | En bonne voie |
| Jalons | Date d'échéance | État |
| 1. Préparer la demande de propositions et engager un consultant | 31-10-2024 | Terminé |
| 2. Préparer un rapport d'information (y compris la vision, les options en matière d'aménagement et d'autres documents à l'appui) | 30-06-2025 | En bonne voie |
| 3. Mener une consultation auprès du public et des intervenants sur la vision et les options en matière d'aménagement | 30-09-2025 | Non commencé |
| 4. Préparer l'ébauche de la modification du Plan officiel et du règlement de zonage (y compris l'augmentation de la hauteur et de la densité et la réduction des tarifs de stationnement dans les grandes stations de transport en commun) | 31-12-2025 | Non commencé |
| 5. Mener une consultation auprès du public et des intervenants sur l'ébauche de la modification du Plan officiel ou du règlement de zonage | 30-04-2026 | Non commencé |
| 6. Préparer la version finale de la modification du Plan officiel ou du règlement de zonage | 31-08-2026 | Non commencé |
| 7. Tenir une assemblée publique constitutive et examen par le Conseil de la modification du Plan officiel et du règlement de zonage | 31-12-2026 | Non commencé |

Initiative 2 : Examen du plan officiel

Établir un cadre d'urbanisme complet pour répondre aux besoins à long terme en matière de logement. De plus, appliquer une désignation de corridor de transport en commun rapide le long du corridor du service rapide par autobus traversant Ajax.

- Cette initiative permettra de réexaminer les quartiers résidentiels de la Ville et d'établir le cadre stratégique qui permettra d'élargir les permissions de hauteur et de densité le long du corridor de transport en commun rapide par autobus.
- L'examen permettra également de mettre à jour les politiques de durabilité afin de favoriser la construction de logements à faibles émissions de carbone et de promouvoir la résilience aux changements climatiques.

| Initiative | Date d'échéance | État |
|--|-------------------|----------------------|
| Examen du plan officiel | 31-12-2027 | En bonne voie |
| Jalons | Date d'échéance | État |
| 1. Préparer et publier la demande de propositions du projet; embaucher un consultant | 31-03-2025 | En bonne voie |
| 2. Préparer des documents de travail et des rapports sur les options en matière d'aménagement | 31-01-2026 | Non commencé |
| 3. Mener des consultations sur les documents de travail et les rapports sur les options en matière d'aménagement | 31-05-2026 | Non commencé |
| 4. Préparer l'ébauche des modifications au Plan officiel (y compris l'augmentation de la densité le long du chemin Kingston, du corridor du service rapide par autobus et d'autres carrefours stratégiques ou zones de croissance) | 31-12-2026 | Non commencé |
| 5. Tenir une consultation auprès du public et des intervenants sur l'ébauche de modification du Plan officiel | 30-04-2027 | Non commencé |
| 6. Préparer les modifications finales proposées au Plan officiel | 31-08-2027 | Non commencé |
| 7. Tenir une assemblée publique constitutive et examen par le Conseil des modifications du Plan officiel et envoi pour approbation | 31-12-2027 | Non commencé |

Initiative 3 : Zonage inclusif

Exiger un nombre minimal de logements abordables (tant pour propriétaires-occupants que pour locataires) dans les futurs aménagements autour de la gare ferroviaire régionale d'Ajax (GO Transit).

- Cette initiative comprend l'adoption d'un nouveau règlement de zonage inclusif et la création d'un cadre de gestion pour examiner les partenariats de logement

abordable avec la Région de Durham et faire le suivi des ententes de zonage inclusif, des loyers et des locataires admissibles.

| Initiative | Date d'échéance | État |
|--|------------------------|----------------------|
| Règlement de zonage d'inclusion et cadre de gestion (zone protégée de grandes stations de transport en commun) | 31-12-2026 | En bonne voie |
| Jalons | Date d'échéance | État |
| 1. Préparer la demande de propositions et engager un consultant | 31-10-2024 | Terminé |
| 2. Préparation par le consultant du rapport d'évaluation du logement | 30-06-2025 | En bonne voie |
| 3. Consultation du public et des intervenants | 30-09-2025 | Non commencé |
| 4. Préparer l'ébauche de la modification du Plan officiel ou du règlement de zonage | 31-12-2025 | Non commencé |
| 5. Mener une consultation auprès du public et des intervenants sur l'ébauche de la modification du Plan officiel ou du règlement de zonage | 30-04-2026 | Non commencé |
| 6. Préparer la version finale de la modification du Plan officiel ou du règlement de zonage | 31-08-2026 | Non commencé |
| 7. Tenir une assemblée publique constitutive et examen par le Conseil du règlement de zonage | 31-12-2026 | Non commencé |

Initiative 4 : Modèle de partenariat en matière d'aménagement et projet pilote

Élaborer des processus et des procédures internes pour orienter les partenariats de résidentiel avec le secteur privé.

- Un nouveau modèle de partenariat en matière d'aménagement aidera la Ville d'Ajax à déterminer des objectifs, des options de conception préliminaire et d'autres éléments clés pour les partenariats entre le secteur public et le secteur privé.
- Le nouveau modèle encadrera un projet pilote de réaménagement (complexe municipal du quartier Pickering Village), et les leçons tirées s'appliqueront à d'autres sites (voir l'initiative 6).

| Initiative | Date d'échéance | État |
|--|------------------------|-----------------|
| Modèle de partenariat en matière d'aménagement – Conception du complexe municipal du quartier Pickering | 30-06-2025 | Retardé* |
| Jalons | Date d'échéance | État |
| 1. Élaborer l'ébauche du modèle de processus des PPP | 30-06-2024 | Terminé |
| 2. Terminer l'évaluation du projet et des besoins de la collectivité | 30-10-2024 | Terminé |
| 3. Élaborer une demande de propositions et embaucher un consultant et un architecte pour élaborer des plans conceptuels | 30-12-2024 | Retardé* |
| 4. Publier une demande de propositions pour une possibilité de partenariat (Promouvoir une possibilité de partenariat en matière de logement abordable et travailler avec la région de Durham) | 30-04-2025 | Retardé* |
| 5. Finaliser le modèle de processus des PPP | 30-06-2025 | Non commencé |

*Ajax a eu de la difficulté à embaucher un consultant en raison de sa disponibilité limitée. Le processus d'embauche et le début des travaux sur le modèle de partenariat devraient commencer en septembre 2025.

Initiative 5 : Portail de demande en ligne pour l'obtention d'un permis électronique

Réduire le temps requis pour obtenir une approbation en délivrant des permis électroniques pour les demandes d'urbanisme et les permis de construire.

- Un nouveau portail en ligne simplifiera le processus d'examen et d'approbation et accroîtra la prévisibilité ainsi que la transparence pour les demandeurs.
- Cette amélioration aidera à la croissance prévue d'ensembles de grande envergure à mesure que la Ville diversifiera son parc de logements pour privilégier les habitations intercalaires et les aménagements à forte densité.

| Initiative | Date d'échéance | État |
|--|------------------------|-----------------|
| Portail de demande en ligne pour l'obtention d'un permis électronique | 30-09-2024 | Retardé* |
| Jalons | Date d'échéance | État |
| 1. Embaucher une société pour fournir une solution logicielle | 09-01-2023 | Terminé |
| 2. Mettre à l'essai et lancer un nouveau portail de soumission en ligne | 30-09-2024 | Retardé* |

*Le projet a été retardé pour terminer le travail de validation à chaque étape. Les permis électroniques ont été « mis en œuvre en douceur » en février 2025, et d'autres améliorations sont à venir.

Initiative 6 : Évaluation et inventaire des terrains publics excédentaires

Repérer les terrains publics excédentaires en vue d'un réaménagement potentiel, y compris en logements abordables.

- La Ville d'Ajax établira des critères d'évaluation objectifs pour déterminer si les terrains publics excédentaires sont convenables. De plus, elle dressera un inventaire des terrains accessibles au public et établira des partenariats de logement abordable avec l'administration régionale de Durham.

| Initiative | Date d'échéance | État |
|--|------------------------|-----------------|
| Critères d'évaluation des terrains publics excédentaires et inventaire des terrains | 31-12-2026 | Retardé* |
| Jalons | Date d'échéance | État |
| 1. Embauche d'un consultant par la Ville | 30-06-2024 | Retardé* |
| 2. Publier l'ébauche des critères d'évaluation | 31-10-2024 | Retardé* |
| 3. Publier l'ébauche de l'inventaire des terrains excédentaires appartenant à l'État | 30-01-2025 | Retardé* |
| 4. Finaliser l'inventaire des terrains excédentaires appartenant à l'État | 31-03-2025 | Retardé* |
| 5. Promouvoir le logement abordable au moyen de partenariats et de programmes de subventions | 31-12-2026 | Non commencé |

* Ajax a eu de la difficulté à embaucher un consultant en raison de sa disponibilité limitée. Le processus d'embauche a été complété en juillet 2025, et les travaux ont commencé en septembre 2025. Le lancement public de l'inventaire est attendu en octobre 2025.

Initiative 7 : Logements accessoires supplémentaires

Changer le zonage pour accroître la densification des quartiers à faible densité et promouvoir les logements accessoires dans les quartiers existants.

- La Ville d'Ajax permettra l'aménagement de quatre logements de plein droit par terrain résidentiel sur l'ensemble de son territoire.
- Elle mettra à jour ses normes de rendement (y compris les marges de recul et la réduction des normes relatives au stationnement) et élaborera des conceptions et des lignes directrices de mise en œuvre préapprouvées. De plus, elle sensibilisera le public aux avantages des logements accessoires.

| Initiative | Date d'échéance | État |
|--|------------------------|-----------------|
| Modification du règlement de zonage sur les logements accessoires supplémentaires / Dossier de permis de construire / Promotion | 01-01-2025 | Retardé* |
| Jalons | Date d'échéance | État |
| 1. Préparer la modification du règlement de zonage et du Plan officiel (y compris le permis de 4 unités « de plein droit ») | 31-03-2024 | Terminé |
| 2. Publier la modification du règlement de zonage aux fins de consultation | 30-06-2024 | Terminé |
| 3. Mettre à jour le dossier de permis de construire et élaborer des conceptions préapprouvées et des lignes directrices de mise en œuvre pour les logements accessoires (y compris l'embauche d'un consultant) | 31-10-2024 | Retardé* |
| 4. Assemblée publique obligatoire sur la modification du règlement de zonage | 31-12-2024 | Terminé |
| 5. Faire connaître les nouvelles règles et les ressources disponibles | 01-01-2025 | Retardé* |

*De nouveaux règlements provinciaux sur les logements accessoires ont été publiés en novembre 2024, obligeant la Ville à ajuster la modification du règlement de zonage pour s'assurer qu'elle est conforme. Ces modifications ont été finalisées et soumises à l'approbation du Conseil à la fin de mars 2025.