

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

### Résumé des cibles et du financement de l'entente

*État d'avancement au 19 mars 2025*

<b>Cibles globales de logements autorisés (3 ans)</b>	<b>2 972</b>
Logements attendus sans le FACL (base de référence)	<b>2 615</b>
Logements avec le soutien du FACL (financement incitatif du FACL)	<b>357</b>
Logements prévus par la municipalité sur 10 ans	<b>3 625</b>

<b>Cibles de logements autorisés et répartition</b>	<b>Cible totale</b>	<b>Année 1 Prévision</b>	<b>Année 1 Progression</b>
Cible de croissance de l'offre de logements	<b>2 972</b>	<b>904</b>	<b>778</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements dans des immeubles collectifs situés à proximité des transports en commun rapides</li> </ul>	50	<i>Remarque : Il n'y a pas de prévisions annuelles pour les différents types de logements.</i>	50
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements du chaînon manquant</li> </ul>	1 845		513
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres logements collectifs</li> </ul>	591		136
Logements abordables	159		136

### 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	13 347 095,20 \$
Montant de l'avance annuelle	3 336 773,80 \$

La SCHL a examiné le premier rapport annuel de la Ville de Cambridge : nous avons noté que le nombre de logements autorisés lors de la première année est inférieur aux prévisions, et que plusieurs changements ont été apportés au plan d'action du FACL

pour tenir compte des exigences législatives et des retards techniques. Toutefois, nos discussions avec les représentants de la Ville de Cambridge nous ont permis de constater que la Ville progresse bien dans la mise en œuvre des initiatives de son plan d'action révisé, ce qui devrait se traduire par une augmentation du nombre de logements autorisés au cours des années 2 et 3. La deuxième avance sera donc versée en entier.

## Résumé des initiatives et des jalons

### Initiative 1 : Accélération du programme visant à tirer parti des terrains municipaux pour créer des logements abordables

Établir un processus avec des ressources spécialisées pour accélérer l'aménagement de logements abordables.

- La Ville de Cambridge sélectionnera des terrains municipaux qui seront mis à la disposition de fournisseurs de logements communautaires et des promoteurs du secteur privé pour construire des logements abordables.
- La Ville préparera des terrains pour l'aménagement. Elle s'occupera notamment des approbations d'aménagement et des incitatifs financiers pour améliorer l'abordabilité ou intégrer des technologies de construction résilientes aux changements climatiques, comme la construction en bois massif ou la construction modulaire. De plus, elle sélectionnera un constructeur pour faire progresser la construction de logements.

<b>Initiative</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
<b>Programme visant à accélérer l'offre de terrains municipaux pour créer des logements abordables et accessibles</b>	<b>1<sup>er</sup> décembre 2026</b>	<b>En bonne voie</b>
<b>Jalons</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
Choix des terrains, visualisation et gouvernance	30 novembre 2024	Terminé
Terrains choisis, approbations simplifiées	30 avril 2025	En bonne voie
Choix du constructeur	1 <sup>er</sup> décembre 2025	En bonne voie
Approbation accélérée des plans d'aménagement et de la construction	1 <sup>er</sup> décembre 2026	Pas commencé

### Initiative 2 : Accélération du processus d'approbation fondé sur les données des jumeaux numériques

Adopter une approche numérique pour les demandes d'aménagement et exploiter l'intelligence artificielle, les données spatiales et la modélisation 3D pour améliorer la qualité des demandes et accélérer les approbations.

- Un nouveau service en ligne soutiendra les demandes de l'analyse préalable à la consultation jusqu'à l'approbation.

<b>Initiative</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
<b>Accélération du processus d'approbation fondé sur les données des jumeaux numériques</b>	<b>1<sup>er</sup> septembre 2026</b>	<b>En bonne voie</b>
<b>Jalons</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
Exigences, identification /sélection / approvisionnement des fournisseurs	1 <sup>er</sup> août 2024	Terminé
Élaboration de la validation de principe + Rapport d'étape	30 septembre 2024	Terminé
Concevoir et tester avec un partenaire du secteur du logement abordable - Lancement d'un service alpha	1 <sup>er</sup> septembre 2025	En bonne voie
Produire pour une utilisation plus large et promouvoir + Rapport d'étape	1 <sup>er</sup> février 2026	Pas commencé
Produire pour un usage plus large et lancer un produit ou un service standard pour Cambridge/ Documenter les enseignements, l'expérience, les avantages et la valeur - communiquer et promouvoir.	1 <sup>er</sup> septembre 2026	Pas commencé

### **Initiative 3 : Programme d'aide à la création de logements accessoires**

Éliminer les obstacles à la création de logements accessoires afin de promouvoir la densification dans les zones résidentielles à faible densité de la ville.

- La Ville lancera une stratégie de communication et d'information. Celle-ci pourrait comprendre un guide de visualisation décrivant la conception, la réglementation et les considérations liées aux coûts.
- Les changements apportés au cadre d'urbanisme et au règlement de zonage de la Ville favoriseront la création de logements accessoires.
- Un nouveau plan d'améliorations communautaires visant les logements accessoires fournira jusqu'à 10 000 \$ par propriété pour éliminer les obstacles financiers (comme les coûts de la mise à niveau des systèmes d'alimentation en eau et d'égout sanitaire ainsi que des systèmes électriques). Ce plan permettra aussi d'accélérer les délais d'approbation.

<b>Initiative</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
<b>Programme d'aide à la création de logements accessoires</b>	<b>1<sup>er</sup> novembre 2024</b>	<b>Terminé</b>
<b>Jalons</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
Élaborer les détails du programme	1 <sup>er</sup> septembre 2024*	Terminé
Élaborer une stratégie de communication et le contenu du site web du programme	1 <sup>er</sup> octobre 2024*	Terminé
Lancer le programme sur le site web de la Ville	1 <sup>er</sup> novembre 2024*	Terminé

\*Dans le cadre d'une demande de modification approuvée, les dates des jalons ont été repoussées afin d'aligner les activités sur les échéances de l'entente.

## Initiative 4 : Règlement de zonage complet de la Ville et zonage fondé sur la forme

Mettre à jour et moderniser les règles d'urbanisme afin de permettre une densité et une variété accrues pour les logements dans l'ensemble de la ville.

- La Ville de Cambridge amorcera un processus de planification pour mettre en place un zonage fondé sur la forme dans les secteurs résidentiels sur l'ensemble de son territoire.
- Un règlement de zonage mis à jour facilitera l'augmentation globale de la densité, y compris dans les quartiers à faible densité existants. Ainsi, on mettra l'accent sur la forme et la taille des immeubles résidentiels par rapport au terrain, plutôt que sur le nombre de logements dans l'immeuble.

Initiative	Date d'échéance	État
<b>Règlement de zonage complet de la Ville et zonage fondé sur la forme*</b>	<b>1 octobre 2025</b>	<b>En bonne voie</b>
<b>Jalons</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
Lancer la procédure de modification du règlement de zonage pour instaurer un zonage basé sur la forme à l'échelle de la ville, préparer et présenter au conseil un rapport de recommandation.	1 <sup>er</sup> novembre 2024	Terminé
Processus de consultation publique	1 mai 2025	En bonne voie
Préparer et présenter au Conseil un rapport de recommandation et un nouveau règlement global de zonage	1 octobre 2025	Pas commencé

\*L'initiative 4 a été modifiée en juillet 2024, y compris l'extension des dates, afin d'élargir la portée géographique de l'initiative.

## Initiative 5 : Améliorations apportées à la délégation des pouvoirs

Accélérer les approbations en permettant à l'urbaniste en chef d'approuver les types de demandes ordinaires.

- Le processus interne de la Ville sera mis à jour pour faire de l'urbaniste en chef le responsable délégué pour trois types de demandes d'aménagement : retrait de la disposition relative à l'utilisation ou à l'aménagement du terrain, exemption à la réglementation relative aux parties de lots de terrain et désignation de bien patrimonial.
- Ce changement devrait accélérer le calendrier d'approbation de 50 à 75 % et se traduire par l'approbation accélérée des plans d'aménagement du site et des permis de construire.

Initiative	Date d'échéance	État
<b>Améliorations apportées à la délégation des pouvoirs*</b>	<b>1 décembre 2024</b>	<b>Terminé</b>
Jalons	Date d'échéance	État
Créer des ententes types et modifier les processus internes	1 décembre 2024	Terminé

\*L'initiative 5 a été modifiée en juillet 2024 pour repousser la date d'achèvement afin de s'aligner sur l'évaluation des besoins en logement de la ville et sur le Plan d'amélioration communautaire en ce qui a trait au logement abordable.

### **Initiative 6 : Portail d'orientation de la préparation des demandes en ligne et portails du comité de dérogation**

Améliorer les services en ligne afin de clarifier les exigences relatives aux demandes pour les nouveaux aménagements et de réduire le temps nécessaire pour délivrer les permis.

- Une nouvelle solution logicielle permettra de regrouper l'ensemble des règles, règlements, instructions et données de la Ville en un seul endroit pour faciliter la présentation d'une demande de permis.
- La Ville mettra à jour et améliorera sa base de données du système d'information géographique pour soutenir le déploiement du nouveau portail. Ainsi, les utilisateurs pourront confirmer le zonage et d'autres détails relatifs aux parcelles, ainsi que les droits estimés et les délais d'approbation.
- Le nouveau portail devrait permettre d'accélérer de jusqu'à 35 % la délivrance des permis.

Initiative	Date d'échéance	État
<b>Portail d'orientation de la préparation des demandes en ligne et portails du comité de dérogation (logiciel)</b>	<b>30 janvier 2025*</b>	<b>Terminé</b>
Jalons	Date d'échéance	État
Achever les mises à jour internes des logiciels Amanda, GIS, etc. pour préparer le lancement.	1 <sup>er</sup> novembre 2024	Terminé
Retenir les services d'un consultant et développer le logiciel	1 <sup>er</sup> décembre 2024	Terminé
Lancer la démo et entreprendre les tests	1 <sup>er</sup> décembre 2024	Terminé
Préparer le matériel de communication pour le site web	1 <sup>er</sup> janvier 2025	Terminé
Lancement complet sur le site de la ville	30 janvier 2025	Terminé

\*L'initiative 6 a été modifiée en juillet 2024 afin de repousser la date d'achèvement de six mois pour s'aligner sur les échéances de l'entente globale et pour tenir compte d'un changement dans la mise en œuvre du logiciel recommandé par le fournisseur.

## **Initiative 7 : Élargissement du plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable**

Encourager la création de logements abordables à l'échelle de la ville au moyen de divers outils financiers et politiques connexes.

- Cambridge préparera un plan d'amélioration communautaire pour orienter le développement futur de logements abordables.
- Le plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable offrira une exonération ou un remboursement des droits de demande, ainsi que des subventions financées par les impôts fonciers différentiels et l'accès à d'autres subventions. En outre, il comprendra une revue et une mise à jour du Affordable Housing Reserve Fund de la Ville.

<b>Initiative</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
<b>Renforcer le plan d'amélioration communautaire en matière de logement abordable</b>	<b>30 avril 2025*</b>	<b>Terminé</b>
<b>Jalons</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
Rapport d'orientation complet présenté au Conseil	8 octobre 2024	Terminé
Processus de consultation publique achevé	8 novembre 2024	Terminé
Achever la mise à jour du plan d'amélioration communautaire et le rapport final présenté au Conseil	17 décembre 2024	Terminé
Lancement du plan d'amélioration communautaire renforcé	30 avril 2025	Terminé

Cette initiative du plan d'amélioration communautaire pour le logement abordable à l'échelle de la ville a été approuvée en juillet 2024 pour consolider deux anciennes initiatives de plans d'amélioration communautaire concernant des zones spécifiques de la ville. En plus de la consolidation de deux initiatives, la SCHL a approuvé que les dates soient repoussées pour permettre une consultation publique élargie.

## **Initiative 8 : Plans secondaires des secteurs de croissance stratégique**

Élargir le zonage de plein droit pour permettre la construction de logements de densité moyenne et élevée dans les zones à usage mixte et autour des principales stations de transport en commun de la ville.

- Préparation de plans secondaires pour le nœud communautaire sud des rues Main et Dundas et le corridor du chemin Hespeler afin d'accroître considérablement la densité.

<b>Initiative</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
<b>Plans secondaires des secteurs de croissance stratégique</b>	<b>31 octobre 2026*</b>	<b>En bonne voie</b>
<b>Jalons</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>État</b>
Adoption par le Conseil du plan secondaire pour Main et Dundas	31 décembre 2024	Terminé
Adoption par le Conseil du corridor Hespeler Road	31 octobre 2026	En bonne voie

\*L'initiative 8 a été modifiée en juillet 2024 pour consolider les anciennes initiatives liées au plan secondaire de Hespeler Road et au plan secondaire de Main et Dundas en une seule initiative avec des délais prolongés d'environ 20 mois, en partie pour tenir compte d'une procédure du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.