

Résumé de l'entente et du plan d'action pour le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) – Comox (Colombie-Britannique)

Résumé des cibles et du financement de l'entente

État d'avancement au 7 mars 2025

Cibles globales de logements autorisés (3 ans)	801
Logements attendus sans le FACL (base de référence)	628
Logements avec le soutien du FACL (financement incitatif du FACL)	173
Logements prévus par la municipalité sur 10 ans	3 700

Cibles de logements autorisés et répartition	Cible totale	Année 1 Prévision	Année 1 Progression
Cible de croissance de l'offre de logements	801	159	35
<ul style="list-style-type: none"> • Logements dans des immeubles collectifs situés à proximité des transports en commun rapides 	0	<i>Remarque : // 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 	393		29
<ul style="list-style-type: none"> • Autres logements collectifs 	304		0
Logements abordables	11		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	5 104 222,70 \$
Montant de l'avance annuelle	1 276 055,68 \$

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a examiné le premier rapport annuel pour Comox. Elle a souligné que le nombre de logements autorisés pour la première année est inférieur aux prévisions. Toutefois, grâce aux discussions avec la

ville de Comox, nous constatons que des mesures d'atténuation sont mises en œuvre pour accroître le nombre de logements autorisés au cours des deuxième et troisième années. Comox a suffisamment d'unités dans ses projets d'aménagement pour atteindre son objectif global de croissance de l'offre de logements. Par conséquent, nous sommes convaincus que Comox respecte ses engagements aux termes de l'entente du FACL. La deuxième avance sera donc versée en entier.

Résumé des initiatives et des jalons

Initiative 1 : Simplification du processus d’approbation des aménagements, amélioration de la clarté des procédures et délivrance de permis en ligne

Améliorer le processus d’aménagement afin de réduire les délais de traitement et d’encourager l’offre de logements neufs en mettant l’accent sur les logements abordables et locatifs.

- La Ville de Comox accélérera les projets prioritaires, mettra à jour ses règlements et simplifiera ses procédures internes afin de réduire la complexité.
- Elle mettra en place un système de délivrance de permis en ligne pour les demandes d’aménagement et de construction afin d’accélérer les approbations.

Initiative	Date d’échéance	État
Simplification du processus d’approbation des aménagements, amélioration de la clarté des procédures et délivrance de permis en ligne	01-08-2025	En bonne voie
Jalons	Date d’échéance	État
Phase 1 : Examen des approbations d’aménagement	01-02-2024	Terminé
Phase 2 : Amélioration et simplification des processus d’approbation d’aménagements	01-07-2024	Terminé
Phase 3 : Mise en œuvre du logiciel et de la délivrance de permis en ligne	01-08-2025	En bonne voie

Initiative 2 : Amélioration de la réglementation associée aux logements accessoires et élaboration d’une stratégie incitative

Favoriser l’aménagement de logements accessoires afin de promouvoir une densité légère à l’échelle de la ville.

- La mise à jour des règlements de zonage permettra d’aménager un logement accessoire et une annexe résidentielle sur les terrains résidentiels existants de faible densité, où les services urbains ne sont pas disponibles.
- La Ville de Comox évaluera les lignes directrices sur la capacité d’installation des infrastructures, le stationnement, l’accès et l’aménagement pour accroître la production de logements accessoires.

Initiative	Date d'échéance	État
Amélioration de la réglementation associée aux logements accessoires et élaboration d'une stratégie incitative	30-06-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Évaluation des modifications potentielles au règlement de zonage	31-03-2024	Terminé
Consultation du public et des intervenants	01-06-2024	Terminé
Mise en œuvre d'un ensemble d'incitatifs financiers et élaboration d'une campagne de sensibilisation du public	30-06-2024	Terminé
Modification des règlements de zonage	30-06-2024	Terminé

Initiative 3 : Plan directeur du centre-ville : modification du zonage et évaluation des infrastructures

Élaborer un plan d'utilisation à long terme des terrains du centre-ville de Comox afin de soutenir la croissance du logement et d'accroître la densité résidentielle.

- La Ville de Comox utilisera des outils comme le zonage préalable et les primes de densité pour encourager l'aménagement de plus forte densité au centre-ville.
- Les modifications aux règlements clarifieront les choses, simplifieront les approbations et réduiront le risque financier pour les promoteurs.
- La Ville examinera les infrastructures, les parcs, les installations récréatives et les autres services pour s'assurer que la capacité actuelle est suffisante pour soutenir un aménagement de plus forte densité.

Initiative	Date d'échéance	État
Plan directeur du centre-ville : modification du zonage et évaluation des infrastructures	30-12-2025	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Analyse des sites et mobilisation	30-06-2024	Terminé
Modification des règlements de zonage et mise en œuvre de ceux-ci	30-12-2025	En bonne voie

Initiative 4 : Examen et modification des règlements sur le stationnement

Réduire les exigences en matière de stationnement afin de simplifier les approbations d'aménagement et d'améliorer la viabilité financière des ensembles de logements abordables, locatifs et hors marché au centre-ville et à proximité des transports en commun.

- La réduction du nombre de places de stationnement encouragera l'accroissement de la densité et limitera le besoin de recourir au changement de zonage pour apporter des modifications propres au site.
- Cette initiative comprend un examen des exigences en matière de stationnement des logements accessoires ainsi que des occasions de mettre en œuvre des compensations financières en remplacement du stationnement pour les

nouveaux ensembles de logements situés au centre-ville et le long des corridors du transport en commun.

- Mettre à jour les règlements sur le stationnement pour permettre une plus grande souplesse en matière de conception de sites et d'espaces de stationnement.

Initiative	Date d'échéance	État
Examen et modification des règlements sur le stationnement	30-09-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Analyse et mobilisation	01-06-2024	Terminé
Ébauche des modifications au règlement de zonage et aux autres politiques applicables	30-06-2024	Terminé
Mise en œuvre et communication des modifications	30-09-2024	Terminé

Initiative 5 : Mise en œuvre des mesures de zonage pour les plex du chaînon manquant

Encourager une densité résidentielle accrue dans les quartiers existants de faible densité.

- La Ville de Comox effectuera le zonage préalable des zones résidentielles de faible densité afin de permettre l'aménagement de logements du chaînon manquant, comme des plex. Il pourra y avoir jusqu'à quatre logements par terrain résidentiel.
- La Ville évaluera la capacité des infrastructures, encouragera l'adoption des autorisations de zonage et envisagera des processus accélérés pour les conceptions normalisées et les solutions modulaires.

Initiative	Date d'échéance	État
Mise en œuvre des mesures de zonage pour les plex du chaînon manquant	30-06-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Analyse comparative et mobilisation	30-04-2024	Terminé
Modification des règlements de zonage et mise en œuvre de ceux-ci	30-06-2024	Terminé

Initiative 6 : Mises à jour des règlements et des politiques

Mettre à jour diverses politiques et divers règlements pour tenir compte des exigences désuètes et accélérer les approbations pour les logements du chaînon manquant, les aménagements axés sur le transport en commun et les logements abordables.

Voici quelques mises à jour :

- Une nouvelle politique sur les frais relatifs aux commodités établira une approche prévisible et uniforme pour le financement des installations communautaires (p. ex., centres communautaires, garderies, bibliothèques) à mesure que de nouveaux logements seront construits. Par conséquent, moins de négociations

propres au site seront nécessaires dans le cadre du processus de changement de zonage.

- La Ville de Comox déléguera au personnel des pouvoirs pour les permis de dérogation mineure à l'aménagement. De plus, elle supprimera les exigences d'audience publique par défaut pour les demandes de changement de zonage résidentiel qui sont conformes au plan d'urbanisme officiel.
- La Ville examinera le barème des coûts pour les droits d'aménagement exhaustifs afin d'encourager la production de logements du chaînon manquant et de logements collectifs, et d'envisager des réductions des droits d'aménagement pour les logements hors marché.
- Elle mettra en place des incitatifs financiers et en fera la promotion, par exemple l'exonération des droits de demande ou des droits d'aménagement pour les logements accessoires.

Initiative	Date d'échéance	État
Mises à jour des règlements et des politiques	30-12-2025	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Modification des règlements relatifs aux procédures de demande d'aménagement	01-07-2024	Terminé
Modification des règlements relatifs à l'aménagement et au lotissement	30-06-2025*	En bonne voie
Examen complet des droits d'aménagement	30-09-2025	En bonne voie
Mise en place de frais relatifs aux commodités	30-09-2025	En bonne voie
Examen des lignes directrices sur les permis d'aménagement	30-12-2025	En bonne voie

* La SCHL a approuvé une demande de changement de date du 2024-12-31 au 2025-06-30 en raison de nouvelles exigences législatives provinciales ayant une incidence sur le règlement relatif aux lotissements. Ce délai supplémentaire permet à Comox de modifier le règlement une fois au lieu de deux, tout en respectant les exigences du FACL et de la province.

Initiative 7 : Aménagement de logements axé sur le transport en commun sur les chemins Anderton et Guthrie

Mettre à jour les règles d'urbanisme pour faire le zonage préalable (zonage de plein droit) d'un corridor de transport en commun clé. L'objectif est d'autoriser les immeubles de forte densité et de promouvoir l'aménagement de logements destinés à la location.

- Un examen de l'utilisation des terrains entourant les chemins Anderton et Guthrie permettra de cerner les possibilités d'un aménagement axé sur le transport en commun.
- La Ville de Comox élargira l'utilisation des terrains à usages multiples et à usage mixte dans le cadre de son plan d'urbanisme officiel et examinera la capacité des infrastructures. De plus, elle modifiera son règlement de zonage pour effectuer le zonage préalable des propriétés désignées pour des immeubles d'appartements

de moyenne hauteur d'au plus six étages et d'autres types de logements du chaînon manquant.

Initiative	Date d'échéance	État
Aménagement de logements axé sur le transport en commun sur les chemins Anderton et Guthrie	30-12-2025	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Analyse de l'utilisation des terrains et élaboration de possibilités d'aménagement	15-05-2024	Terminé
Consultation publique	01-06-2024	Terminé
Modification des règlements du plan d'urbanisme officiel et des règlements de zonage, examen de la capacité des infrastructures et modification potentielle des règlements relatifs à l'aménagement et au lotissement.	30-12-2025	En bonne voie