

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

Résumé des cibles et du financement de l'entente

État d'avancement au 20 décembre 2024

Cibles globales de logements autorisés (3 ans)	35 433
Logements attendus sans le FACL (base de référence)	30 197
Logements avec le soutien du FACL (financement incitatif du FACL)	5 236
Logements dans la municipalité – projection sur 10 ans	22 300

Cibles de logements autorisés et répartition	Cible totale	Année 1 Prévision	Année 1 Progression
Cible de croissance de l'offre de logements	35 433	12 402	16 435
<ul style="list-style-type: none"> ● Logements dans des immeubles collectifs situés à proximité des transports en commun rapides 	6 907	<i>Remarque : Il n'y a pas de prévisions annuelles pour différents types de logements.</i>	3 791
<ul style="list-style-type: none"> ● Logements du chaînon manquant 	7 741		6 587
<ul style="list-style-type: none"> ● Autres logements collectifs 	8 520		3 240
Logements abordables	1 935		474

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	175 172 181 \$
Montant de l'avance annuelle	43 793 045,25 \$

L'un des jalons de l'initiative 2 à Edmonton a été prolongé pour tenir compte de plusieurs processus de changement de zonage.

La SCHL a examiné le premier rapport annuel d'Edmonton et a déterminé que la Ville respecte ses engagements aux termes de l'entente du FACL. La deuxième avance sera versée en entier.

Résumé des initiatives et des jalons

Initiative 1 : Refonte du règlement de zonage

Moderniser le règlement de zonage de la Ville pour mettre fin au zonage d'exclusion, promouvoir l'aménagement de logements intercalaires et de logements du chaînon manquant, réduire la nécessité de présenter des demandes de changement de zonage, et améliorer la transparence et la prévisibilité.

- Le nouveau règlement autorise les petits ensembles résidentiels de plein droit (allant jusqu'à trois étages, y compris les immeubles d'appartements et les maisons en rangée) à l'échelle de la ville.
- Il a réduit le nombre de zones résidentielles (de 16 à 6) et simplifié la réglementation des ensembles résidentiels de taille moyenne (de 4 à 8 étages).
- Les autres changements comprennent la création de zones à usage mixte et l'autorisation de logements avec services de soutien et de maisons de chambres de plein droit dans les zones résidentielles.

Initiative	Date d'échéance	État
Refonte du règlement de zonage	01-04-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Finaliser l'ébauche du règlement de zonage	19-06-2023	Terminé
Adopter le nouveau règlement de zonage	16-10-2023	Terminé
Mise en œuvre	01-01-2024	Terminé
Séances de sensibilisation	01-04-2024	Terminé

Initiative 2 : Secteurs de croissance prioritaires et simulation d'aménagement axé sur le transport en commun

Encourager les aménagements à forte densité dans les secteurs de croissance prioritaires et à proximité des transports en commun au moyen de changements de zonage ciblés et d'investissements dans le logement et l'infrastructure.

- La Ville d'Edmonton modifiera le zonage de parcelles de terrain ciblées dans certains carrefours et corridors afin d'accroître la densité permise et d'éliminer les demandes de changement de zonage.
- Un nouveau cadre de financement harmonisera l'acquisition de terrains, l'expansion du transport en commun et la planification du logement abordable. De plus, la Ville procédera à l'achat de terrains pour le logement abordable dans ces secteurs en croissance.
- La Ville d'Edmonton investira dans la modernisation des infrastructures pour les ensembles résidentiels. Le but est de réduire les obstacles à l'aménagement et d'encourager la création de logements du chaînon manquant axés sur le transport en commun et de logements abordables.

Initiative	Date d'échéance	État
Secteur de croissance prioritaire et aménagement axé sur le transport en commun	01-09-2026	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Cadre de financement pour l'acquisition de terrains	01-01-2024	Retardé*
Achat de terrains afin de créer des logements abordables	01-03-2025	En bonne voie
Changement de zonage dirigé par la Ville	01-09-2026	En bonne voie
Approche de partage des coûts des infrastructures	01-09-2026	Terminé
Aménagement et embellissement des rues	01-09-2026	Terminé

* La Ville d'Edmonton et le gouvernement de l'Alberta s'efforcent d'élaborer un protocole d'entente sur la priorisation de l'aménagement de logements abordables sur les terrains acquis et utilisés pour la construction de la ligne de train léger sur rail, mais qui n'étaient plus nécessaires une fois la construction terminée. Malgré le retard pris pour ce jalon, Edmonton est en voie de terminer l'initiative d'ici la date d'achèvement prévue.

Initiative 3 : Changement de zonage du site excédentaire pour une école et amélioration des infrastructures

Tirer parti des terrains excédentaires appartenant à la Ville pour accélérer l'aménagement de logements abordables à plusieurs emplacements.

- La Ville d'Edmonton corrigera ses politiques qui limitent l'aménagement de logements sur les terrains excédentaires. De plus, elle modifiera le zonage des terrains pour permettre les aménagements de densité moyenne qui comprennent une combinaison de logements au prix du marché, de logements inférieurs au prix du marché et de logements sociaux.
- La Ville soutiendra la viabilisation des infrastructures et désignera un agent de liaison pour l'aménagement afin d'assurer un processus réglementaire harmonieux.

Initiative	Date d'échéance	État
Changement de zonage du site excédentaire pour une école et amélioration des infrastructures	01-09-2026	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Mises à jour des politiques	03-11-2023	Terminé
Changement de zonage par lots et lotissement	02-08-2024	Terminé
Cession de terrains par lots	01-11-2025	En bonne voie
Liaison en matière d'aménagement	01-09-2026	Terminé

Initiative 4 : Simplification des approbations réglementaires grâce à la technologie

Mettre en œuvre des outils numériques de pointe pour moderniser le processus de délivrance de permis et réduire les délais de traitement.

- Introduire des permis automatisés pour les demandes peu complexes de grand volume. L'objectif est de réduire les délais d'approbation moyens et de permettre au personnel de se concentrer sur les demandes de logements du chaînon manquant et intercalaires plus complexes.
- Élargir l'utilisation de l'intelligence artificielle et de la technologie pour accélérer les processus et réduire les pratiques fastidieuses qui pourraient autrement nécessiter une visite en personne.

Initiative	Date d'échéance	État
Simplification des approbations réglementaires grâce à la technologie	01-06-2025	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Numérisation des conventions d'empiètement	01-07-2023	Terminé
Inspections par intelligence artificielle	01-07-2024	Retardé*
Permis automatisés	01-07-2024	Terminé
Système de réservation automatisé	01-11-2024	Terminé
Jumeau spatial numérique	01-11-2024	Terminé
Présélection des permis de construire par intelligence artificielle	01-06-2025	En bonne voie

* Le jalon pour l'inspection par intelligence artificielle est maintenant directement lié au jalon pour la présélection des permis de construire par intelligence artificielle; à la suite d'un certain travail de recadrage de la portée, ces deux jalons font maintenant partie d'un seul projet, dont la date d'échéance est le 01-06-2025.

Initiative 5 : Réduction graduelle de la catégorie des immeubles collectifs aux fins de l'impôt foncier

Éliminer progressivement les primes d'impôt foncier plus élevées sur les autres immeubles de logements collectifs afin de remédier aux inégalités et d'encourager la construction de nouveaux ensembles résidentiels à forte densité.

- La sous-catégorie actuelle des autres immeubles de logements collectifs aux fins de l'impôt foncier à Edmonton, qui s'applique principalement aux immeubles locatifs comptant au moins quatre logements, sera progressivement supprimée. L'objectif est de favoriser une densité supérieure et d'assurer un traitement fiscal équitable pour tous les immeubles résidentiels.

Initiative	Date d'échéance	État
Réduction graduelle de la catégorie des immeubles collectifs aux fins de l'impôt foncier	30-06-2026	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Réduction graduelle de la sous-catégorie des immeubles de logements collectifs aux fins de l'impôt foncier (élimination complète en 2028, après le FACL)	30-06-2026	En bonne voie

Initiative 6 : Renforcement de la capacité en matière de logements abordables

Accroître la capacité des petits fournisseurs de logements sans but lucratif à accroître l'offre de logements abordables à Edmonton, en mettant l'accent sur les logements abordables administrés par les Autochtones.

- La Ville élaborera un manuel sur le processus d'aménagement à l'intention des fournisseurs de logements abordables et fera la promotion d'outils de résilience environnementale et climatique pour les ensembles de logements abordables collectifs.
- Des agents de liaison spécialisés aideront les organismes de logement abordable à comprendre les exigences réglementaires et à établir des liens avec des professionnels et des partenaires potentiels. De plus, un programme de subvention dirigé par les Autochtones soutiendra la propriété des terrains et favorisera l'équité à long terme.

Initiative	Date d'échéance	État
Renforcement de la capacité en matière de logements abordables	01-09-2026	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Manuel pour le logement abordable	01-04-2024	Terminé
Personnel chargé de la liaison en matière de logement abordable	01-09-2026	Terminé
Outils environnementaux et manuel des pratiques.	01-04-2024	Retardé*
Programme de subvention pour le logement dirigé par les Autochtones	04-07-2026	Terminé

* Les consultations auprès des parties prenantes ont commencé plus tard que prévu puisque le financement du FACL pour Edmonton a été rendu public après le début projeté de l'initiative. Le manuel a été retardé encore plus pour y apporter des révisions fondées sur les changements récents touchant les cibles énergétiques fédérales. Il a été publié à la fin de 2024 et est maintenant achevé, même s'il a été déclaré comme retardé le 9 décembre, date de la production du rapport annuel du FACL pour Edmonton.

Initiative 7 : Norme administrative pour prioriser les demandes d'aménagement de logements abordables

Donner la priorité aux demandes d'aménagement de logements abordables afin de réduire les délais de traitement et d'améliorer la viabilité financière des ensembles de logements abordables.

- Une nouvelle norme administrative ordonnera aux employés de la Ville ayant une fonction réglementaire d'accorder la priorité aux ensembles de logements abordables par rapport à tous les autres types d'approbations.
- La Ville surveillera le rendement par rapport à la nouvelle norme de service et améliorera les outils existants pour faire un suivi systématique de tous les logements abordables à Edmonton.

Initiative	Date d'échéance	État
Norme administrative pour prioriser les demandes d'aménagement de logements abordables	01-03-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Élaboration et mise en œuvre de la norme administrative	01-09-2023	Terminé
Harmonisation de la base de données	01-03-2024	Terminé

Initiative 8 : Remise pour les infrastructures énergétiques de quartier

Offrir une remise des droits pour le branchement à un système énergétique de quartier renouvelable afin de promouvoir la durabilité et de réduire les coûts d'aménagement.

- Cette remise éliminera un coût initial important des habitations pour propriétaires-occupants et des ensembles de logements locatifs qui sont reliés aux systèmes énergétiques de quartier à Edmonton.
- En plus de promouvoir l'offre de logements, l'augmentation du nombre d'utilisateurs rendra les prix des services publics plus prévisibles et accroîtra la confiance dans cette approche novatrice pour bâtir des collectivités carboneutres et résilientes au climat.

Initiative	Date d'échéance	État
Remise des droits pour les infrastructures énergétiques de quartier	01-01-2026	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Mise en œuvre et promotion de la remise	01-01-2026	En bonne voie

Initiative 9 : Report pour les droits d'égout sanitaire pour les logements abordables

Reporter les surprimes liées aux infrastructures afin d'encourager et de promouvoir le logement abordable.

- La Ville d'Edmonton mettra en place un programme de trois ans pour couvrir les droits relatifs aux égouts sanitaires pour les fournisseurs de logements abordables pour la durée de l'entente au titre du FACL.
- Dans le cadre d'un examen de la politique sur la structure des taux associée au financement du réseau d'égouts sanitaires, on explorera la possibilité d'éliminer de façon permanente ce droit pour les fournisseurs de logements abordables.

Initiative	Date d'échéance	État
Report pour les droits d'égout sanitaire pour les logements abordables	31-12-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Mettre en œuvre le report des droits et en informer les fournisseurs de logements abordables	01-12-2023	Terminé
Entreprendre un examen des égouts sanitaires	01-04-2024	Terminé

Initiative 10 : Examen en matière de débit incendie pour l'aménagement de terrains intercalaires et campagne de renforcement de la capacité

Mettre à jour la réglementation sur l'eau pour la lutte contre les incendies afin de promouvoir la densification et de réduire le besoin d'améliorer les infrastructures.

- Les exigences en matière d'infrastructures de protection contre les incendies seront modernisées. La Ville veut ainsi favoriser une plus grande densité dans les secteurs de croissance prioritaires et les harmoniser avec les codes du bâtiment, les matériaux de construction et les normes de sécurité en vigueur.
- Accroître la transparence et simplifier les évaluations du débit nécessaire à la lutte contre les incendies pour les aménagements intercalaires de grande envergure afin de réduire les délais d'approbation des grands ensembles qui augmentent la densité urbaine.
- Ces changements amélioreront la prévisibilité pour les promoteurs et élimineront un obstacle important au réaménagement des quartiers matures.

Initiative	Date d'échéance	État
Examen en matière de débit incendie pour l'aménagement de terrains intercalaires et campagne de renforcement de la capacité	01-08-2025	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Promotion des changements et des outils pratiques	01-08-2025	En bonne voie
Entreprendre l'examen	01-02-2025	Terminé

Initiative 11 : Campagne promotionnelle pour les logements accessoires et de renforcement de la capacité

Encourager les propriétaires-occupants à créer des logements accessoires et à accroître la variété des options de logement dans les quartiers existants.

- Le règlement de zonage d'Edmonton (voir l'initiative 1) comprend des changements qui facilitent la construction de logements accessoires.
- Cette initiative comprend une campagne médiatique et des séances d'information à l'intention des propriétaires-occupants et des entrepreneurs sur les exigences du code. Elle comprend également des conseils sur la façon de concevoir et d'intégrer des logements accessoires dans des habitations neuves ou existantes.

Initiative	Date d'échéance	État
Campagne promotionnelle pour les logements accessoires et de renforcement de la capacité	01-08-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Campagne médiatique et ateliers	01-08-2024	Terminé