

Résumé de l'entente et du plan d'action pour le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) Municipalité régionale de Halifax (Nouvelle-Écosse)

Résumé des cibles et du financement de l'entente

État d'avancement au 2 janvier 2025

Cible globale de logements autorisés (3 ans)	15 467
Logements attendus sans le FACL (base de référence)	12 867
Logements avec soutien du FACL (financement incitatif du FACL)	2 600
Projection des logements sur 10 ans de la municipalité	8 866

Cibles de logements permis avec répartition	Cible totale	Année 1 Prévision	Année 1 Progression
Cible de croissance de l'offre de logements	15 467	4 809	6 059
<ul style="list-style-type: none"> • Logements dans des immeubles collectifs situés à proximité des transports en commun rapides 	8 792	<i>Remarque : Il n'y a pas de prévisions annuelles pour les types de logements.</i>	3 841
<ul style="list-style-type: none"> • Logements du chaînon manquant 	1 396		1 018
<ul style="list-style-type: none"> • Autres immeubles collectifs 	2 477		441
Logements abordables	333		65

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, sous réserve du respect des modalités de l'entente au titre du FACL.

Total du financement admissible	79 309 000 \$
Montant de l'avance annuelle	19 827 250 \$

Certaines dates des initiatives et des jalons de la municipalité régionale de Halifax ont été prolongées en raison des élections municipales de 2024.

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

Résumé des initiatives et des jalons

Initiative 1 : Rationalisation du processus opérationnel et des services de soutien à la clientèle concernant les permis

Rationaliser et accélérer le processus d'approbation des projets d'aménagement en améliorant le système de délivrance de permis en ligne de la municipalité et en procédant à d'autres changements opérationnels.

- Une nouvelle équipe de programme sera formée afin de déterminer et de mettre en œuvre les améliorations de l'efficacité et les initiatives du plan d'action.
- Parmi les améliorations possibles, mentionnons la délivrance automatique de permis peu complexes et l'amélioration du portail de délivrance de permis en ligne de la municipalité régionale de Halifax.

Initiative	Date d'échéance	État
	9 décembre 2024	En bonne voie
Jalon	Date d'échéance	État
Création du groupe du programme et affectation des ressources	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Priorisation du flux de travail des permis et améliorations du processus d'approbation	28 septembre 2024	Terminé
Mise en œuvre de deux améliorations clés (peu complexes) au flux de travail d'examen des permis	9 décembre 2025	En bonne voie

Initiative 2 : Diminution des coûts initiaux pour une demande de permis

Faciliter le financement des premières phases de construction des grands ensembles résidentiels en permettant aux promoteurs de reporter une partie de leurs droits de permis.

- Ainsi, seulement 25 % des droits de permis de construction seront payés lors du dépôt de la demande. Le solde sera dû au début de la construction.
- Le logiciel de délivrance de permis en ligne sera mis à niveau rapidement afin de faciliter les paiements partiels (voir aussi l'initiative 1).

Initiative	Date d'échéance	État
	31 janvier 2024	Terminé
Jalon	Date d'échéance	État
Approbation par le Conseil du règlement sur la structure des droits	23 août 2023	Terminé
Mise à jour du logiciel de délivrance de permis et formation du personnel	31 octobre 2023	Terminé
Campagne de sensibilisation	31 janvier 2024	Terminé

Initiative 3 : Conversion d'un immeuble non résidentiel en ensemble résidentiel

Favoriser la conversion d'immeubles non résidentiels sous-utilisés (tels que des espaces commerciaux ou de bureau) afin d'augmenter l'offre de logements.

- La municipalité régionale de Halifax modifiera ses documents d'urbanisme et ses processus de délivrance de permis afin d'éliminer les obstacles réglementaires aux conversions en immeubles résidentiels.
- Elle cherchera des propriétés sous-utilisées qui conviendraient à la conversion, puis sélectionnera quelques projets dans le cadre d'un programme pilote. L'objectif est d'évaluer la viabilité d'un programme d'incitatifs financiers à long terme pour les projets de conversion.

Initiative	Date d'échéance	État
	1 ^{er} décembre 2025	En bonne voie
Jalon	Date d'échéance	État
Élimination des obstacles liés aux règlements sur l'utilisation des terrains	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Affectation des ressources du groupe du programme	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Mise au point des occasions et des obstacles	30 juillet 2024	Terminé
Campagne de sensibilisation	30 juillet 2025	En bonne voie
Programme pilote sur les parcelles qui présentent une occasion	30 juillet 2025	En bonne voie
Établissement et mise en œuvre d'un programme de financement	1 ^{er} décembre 2025	En bonne voie

Initiative 4 : Appui aux aménagements le long des corridors de transport en commun rapide

Favoriser une plus grande densité le long des principaux corridors de transport en commun dans le centre-ville.

- La municipalité régionale de Halifax collaborera avec les propriétaires afin de déterminer et de surmonter les obstacles potentiels et d'envisager des incitatifs non financiers, comme l'approbation accélérée des permis. Ces mesures favoriseront l'aménagement rapide de propriétés le long des corridors de transport en commun rapide par autobus.

Initiative	Date d'échéance	État
	30 septembre 2025	Terminé
Jalon	Date d'échéance	État
Création du groupe du programme et affectation des ressources	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Collaboration avec les propriétaires des immeubles qui se trouvent le long du corridor	29 juin 2024	Terminé
Élaboration et mise en œuvre d'un programme incitatif	30 septembre 2025	Terminé

Initiative 5 : Ententes d'aménagement des sites patrimoniaux

Réduire le délai d'approbation des nouveaux aménagements construits sur des sites patrimoniaux ou intégrés à des immeubles patrimoniaux.

- La politique actuelle de la municipalité régionale de Halifax sur les ententes d'aménagement des sites patrimoniaux (Heritage Development Agreement Policy – adoptée en 2022) offre des incitatifs pour la préservation de ces sites. Elle y permet aussi de nouveaux aménagements importants.
- On embauchera du personnel et des ressources supplémentaires pour accélérer le processus d'approbation des projets retenus dans le cadre de l'initiative. La durée de ce processus, actuellement de un à deux ans, sera réduite à six mois.

Initiative	Date d'échéance	État
	29 juin 2024	Terminé
Jalon	Date d'échéance	État
Mise en œuvre de la politique CH-7A	23 novembre 2022	Terminé
Création du groupe du programme et affectation des ressources	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Peaufinement du processus d'approbation en matière d'urbanisme	29 juin 2024	Terminé

Initiative 6 : Promotion des petits logements

Réduire les coûts initiaux nécessaires à l'aménagement de petits logements (logements accessoires, minimaisons, pavillons-jardins, etc.) afin de promouvoir une densification légère abordable dans les quartiers établis.

- La municipalité régionale de Halifax collaborera avec les parties prenantes et les autres ordres de gouvernement pour élaborer et mettre en œuvre le programme de financement. Ce programme comprendra la réduction des droits de permis et autres droits. On compte aussi mettre en place un programme de subventions et de prêts pour les petits logements écoénergétiques ou abordables.

Initiative	Date d'échéance	État
	31 mars 2025	En bonne voie
Jalon	Date d'échéance	État
Modification du règlement sur les droits	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Création du groupe du programme et affectation des ressources	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Établissement du cadre du programme de financement	31 janvier 2025	En bonne voie
Campagne de sensibilisation	31 mars 2025	En bonne voie
Établissement d'une entité pour le programme de financement	31 mars 2025	Terminé

Initiative 7 : Plans de construction préapprouvés

Accélérer le processus d'approbation des petits logements à l'aide de plans de construction préapprouvés.

- La conception et la sélection de plans normalisés préapprouvés permettront de simplifier les processus d'approbation des petits logements et des logements modulaires.
- Un Programme des partenaires de confiance sera établi avec des entreprises locales pour générer des plans préapprouvés.

Initiative	Date d'échéance	État
	31 mars 2025	Terminé
Jalon	Date d'échéance	État
Création du groupe du programme et affectation des ressources	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Établissement d'un partenariat avec des promoteurs locaux	31 août 2024	Terminé
Établissement du processus d'examen	28 septembre 2024	Terminé
Campagne de sensibilisation	31 octobre 2024	Terminé
Mise à jour de la disposition des règlements sur l'utilisation des terrains	31 décembre 2024	Terminé

Initiative 8 : Élargissement du programme Affordable Housing Grant

Améliorer et étendre le programme Affordable Housing Grant de la municipalité régionale de Halifax, notamment pour l'aménagement de logements abordables mené par le secteur privé.

- La municipalité régionale mènera des recherches sur les pratiques exemplaires en matière de logement abordable dans d'autres municipalités. Elle mobilisera aussi des partenaires provinciaux et des parties prenantes concernées, notamment des organismes sans but lucratif et des promoteurs du secteur privé.

- Le programme Affordable Housing Grant sera revu et étendu afin de permettre davantage d'investissements. On élargira aussi les critères d'admissibilité pour inclure de nouveaux secteurs de la municipalité et des promoteurs privés dont les projets permettront de créer des logements abordables.

Initiative	Date d'échéance	État
	1 ^{er} mars 2025	En bonne voie
Jalon	Date d'échéance	État
Création du groupe du programme et affectation des ressources	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Établissement de pratiques exemplaires	30 juillet 2024	Terminé
Mobilisation des parties prenantes	28 septembre 2024	Terminé
Établissement et mise en œuvre du cadre du programme	30 novembre 2024	Terminé
Campagne de sensibilisation	1 ^{er} mars 2025	En bonne voie

Initiative 9 : Utilisation de terrains excédentaires pour le programme de logement abordable

Ajouter de nouvelles ressources pour exploiter les terrains municipaux excédentaires en vue de construire des logements abordables.

- L'initiative permettra la mise en œuvre complète du programme municipal de terrains excédentaires pour le logement abordable. Elle favorisera aussi de nouveaux projets d'aménagement de logements abordables en réduisant le coût des terrains.
- La municipalité régionale de Halifax cherchera des projets d'ensembles de logements abordables et des partenariats à l'échelle locale. Elle fournira une aide à l'évaluation de terrains excédentaires aux fins de réaménagement.

Initiative	Date d'échéance	État
	1 ^{er} juin 2025	En bonne voie
Jalon	Date d'échéance	État
Création du groupe du programme et affectation des ressources	1 ^{er} mai 2024	Terminé
Établissement des pratiques exemplaires	30 juillet 2024	Terminé
Campagne de sensibilisation	1 ^{er} décembre 2024	En bonne voie
Mobilisation des parties prenantes	1 ^{er} décembre 2024	En bonne voie
Établissement et mise en œuvre du cadre du programme	1 ^{er} juin 2025	En bonne voie

Initiative 10 : Modifications réglementaires visant à soutenir le logement

Mettre à jour les règles d'urbanisme pour permettre la construction d'un plus grand nombre de logements sans qu'il soit nécessaire de modifier le zonage ou de passer par le long processus discrétionnaire pour obtenir les autorisations d'urbanisme.

- À compter du début de 2024, on proposera une série de changements en matière d'urbanisme visant le centre régional et les banlieues. Ces modifications viseront à : augmenter les hauteurs et les densités permises; porter à quatre le nombre de logements permis sur un même terrain; éliminer ou réduire les exigences minimales de stationnement; et permettre une densité accrue à proximité des établissements d'enseignement postsecondaire.
- La municipalité régionale créera une stratégie de logement abordable qui sera appliquée par du personnel désigné chargé de soutenir l'aménagement de logements abordables.

Initiative	Date d'échéance	État
	1 ^{er} décembre 2025	Terminé
Jalon	Date d'échéance	État
Changements à la charte de la municipalité régionale de Halifax	31 mars 2024	Terminé
Changements dans la zone du plan centre	1 ^{er} juillet 2024	Terminé
Changements dans les banlieues	2 février 2025	Terminé
Création de la stratégie de logement abordable	11 octobre 2026	En bonne voie