

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

Résumé des cibles et du financement de l'entente

État d'avancement au 18 février 2025

Cibles globales de logements autorisés (3 ans)	37 586
Logements attendus sans le FACL (base de référence)	33 137
Logements avec le soutien du FACL (financement incitatif du FACL)	4 449
Logements dans la municipalité – projection sur 10 ans	32 609

Cibles de logements autorisés et répartition	Cible totale	Année 1 Prévision	Année 1 Progression
Cible de croissance de l'offre de logements	37 586	11 961	10 610
<ul style="list-style-type: none"> • Logements dans des immeubles collectifs situés à proximité des transports en commun rapides 	23 590	<i>Remarque : Il n'y a pas de prévisions annuelles pour les différents types de logements.</i>	8 240
<ul style="list-style-type: none"> • Logements du chaînon manquant 	4 680		1 233
<ul style="list-style-type: none"> • Autres logements collectifs 	2 638		153
Logements abordables	2 067		662

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	176 323 293 \$
Montant de l'avance annuelle	44 080 823 \$

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a examiné le premier rapport annuel pour Ottawa et a souligné que le nombre de logements autorisés pour la première année est inférieur aux prévisions. Cependant, compte tenu des progrès

importants réalisés par Ottawa vers l'achèvement de son plan d'action et du nombre de permis qui se rapproche des prévisions, nous nous attendons à ce que cet écart par rapport aux prévisions disparaisse au cours des années 2 et 3. Par conséquent, nous sommes convaincus qu'Ottawa 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 : Logements à forte densité à proximité des gares du train léger sur rail

Zonage préalable pour densité supplémentaire et adoption d'un zonage d'inclusion autour des stations de transport en commun.

- Des mises à jour au règlement de zonage à proximité des stations de transport en commun permettront d'instaurer des hauteurs de bâtiments et des densités qui favoriseront le transport en commun.
- La Ville d'Ottawa mettra en œuvre un zonage d'inclusion pour exiger des logements abordables dans les nouveaux ensembles résidentiels à proximité des transports en commun.

Initiative	Date d'échéance	État
Changements de zonage axés sur le transport en commun et zonage inclusif	31-12-2025	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Embauche de consultants pour étudier et préparer les changements de zonage	25-10-2023	Terminé
Rapport au Conseil sur le rezonage des zones de transport en commun	25-10-2023	Terminé
Mise en œuvre du zonage dans les nouvelles zones du plan secondaire	28-02-2025	En bonne voie
Préparation du rapport d'évaluation requis pour le zonage inclusif	30-06-2025	En bonne voie
Adoption et mise en œuvre du zonage inclusif	31-12-2025*	En bonne voie

*Les dates des jalons liés au zonage inclusif ont été repoussées en raison de l'incertitude du calendrier d'entrée en vigueur des règlements provinciaux à l'égard du zonage inclusif.

Initiative 2 : Augmentation des autorisations de zonage pour permettre la densification par des immeubles collectifs

Encourager la densification des quartiers en permettant l'ajout de logements sur les terrains résidentiels sans qu'il soit nécessaire de modifier le zonage.

- La Ville encouragera une légère densification en autorisant l'aménagement de plein droit de trois logements par terrain résidentiel. La Ville poursuivra sur cette lancée en proposant l'aménagement de plein droit de quatre logements par terrain résidentiel dans le cadre de son nouveau règlement global sur le zonage (voir l'initiative 8).
- La Ville d'Ottawa fera la promotion du transport en commun et du transport actif en n'exigeant pas de place de stationnement pour les logements supplémentaires dans les ensembles de logements intercalaires.

Initiative	Date d'échéance	État
Augmentation des autorisations de zonage pour permettre la densification par des immeubles collectifs	22-11-2023	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Rapport au Conseil sur le rezonage	11-10-2023	Terminé
Mobilisation et consultation du public	15-11-2023	Terminé

Initiative 3 : Plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable

Inciter les promoteurs à inclure des logements locatifs abordables hors marché dans les nouveaux ensembles résidentiels.

- La Ville d'Ottawa présentera un plan d'amélioration communautaire du logement abordable afin de fournir des compensations financières aux aménagements qui comprennent des logements locatifs abordables.
- Cette initiative encouragera la création de logements abordables dans les nouveaux ensembles résidentiels de 15 logements et plus de la ville, y compris dans les quartiers existants à proximité des transports en commun rapides et des commodités essentielles.

Initiative	Date d'échéance	État
Plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable	31-12-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Établissement du plan d'améliorations communautaires et des règlements	30-04-2024	Terminé
Mise en œuvre du plan d'améliorations communautaires	31-12-2024	Terminé

Initiative 4 : Conversion de bureaux vacants en logements

Simplifier et accélérer le processus d'approbation des projets de conversion afin de soutenir l'offre de logements et de revitaliser les secteurs d'Ottawa qui peuvent accueillir une plus grande densité résidentielle.

- Cette initiative comprend des modifications proactives au zonage pour régler les problèmes courants liés aux conversions et à la planification. Elle prévoit également des améliorations réglementaires afin d'accélérer le processus de conversion et de réduire les coûts qui y sont associés.
- La Ville effectuera une analyse de faisabilité afin d'évaluer la nécessité de compensations financières supplémentaires pour promouvoir les conversions.

Initiative	Date d'échéance	État
Projet pilote de conversion de bureaux en logements	31-03-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Approbation par le Conseil de la stratégie de conversion de bureaux en logements	8-11-2023	Terminé
Engagement des parties prenantes à l'égard de la stratégie de conversion de bureaux en logements	22-11-2023	Terminé
Mise en œuvre des exigences en matière de zonage	31-03-2024	Terminé

Initiative 5 : Accélération de la disposition et de la préparation des terrains appartenant à la Ville pour créer des logements

Tirer parti du portefeuille de terrains de la Ville destinés à l'aménagement afin de maximiser la création d'ensembles de logements. L'accent sera mis sur les possibilités de créer des logements abordables.

- La Ville d'Ottawa élaborera une nouvelle stratégie pour accélérer la cession des terrains lui appartenant pour l'aménagement résidentiel. Cette stratégie comprendra des consultations avec les fournisseurs de logements sans but lucratif sur les besoins existants et à venir en matière de terrains.
- Après avoir déterminé que les terrains conviennent bien à l'aménagement résidentiel, la Ville changera le zonage de façon proactive afin de raccourcir le processus d'obtention de permis et d'accélérer la livraison des logements.

Initiative	Date d'échéance	État
Accélération de la disposition et de la préparation des terrains appartenant à la Ville pour créer des logements	01-02-2025	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Élaboration de la stratégie de disposition et approbation par le Conseil	01-09-2024*	Terminé
Mise en œuvre	01-02-2025	Terminé

*La date du jalon a été repoussée en raison de contrainte en dotation, mais la date d'achèvement de l'initiative dans son ensemble est demeurée la même.

Initiative 6 : Stratégie pour le logement abordable

Simplifier le processus d'aménagement des ensembles de logements abordables et le financement d'immobilisations pour les ensembles de logements hors marché prêts à être mis en chantier.

- La Ville d'Ottawa simplifiera le processus utilisé pour gérer, faire avancer et prioriser les ensembles de logements abordables à aménager. Le but est de réduire les obstacles à la capacité de démarrer les travaux de construction.
- Cette initiative aidera à combler les lacunes dans le financement des ensembles de logements sans but lucratif. Elle vise ainsi à réduire considérablement l'arriéré des ensembles de logements avec services de soutien et de logements abordables.

Initiative	Date d'échéance	État
Stratégie pour le logement abordable	01-12-2024	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Lancement et création de la stratégie et approbation par le Conseil	01-05-2024	Terminé
Mise en œuvre	01-12-2024	Terminé

Initiative 7 : Simplification des approbations de l'aménagement

Accélération du processus d'approbation de l'aménagement.

- Cette initiative comprend de la dotation en personnel supplémentaire, des périodes de commentaires plus courtes et une augmentation des pouvoirs délégués au personnel pour les modifications mineures aux règlements de zonage.

Initiative	Date d'échéance	État
Simplification des approbations de l'aménagement	01-03-2025*	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Obtention auprès du Conseil du financement pour la simplification	14-06-2023	Terminé
Rapport au Conseil sur le processus de simplification	14-06-2023	Terminé
Délégation des pouvoirs au personnel pour les modifications mineures aux règlements de zonage	01-03-2025	Terminé

*La date d'achèvement a été repoussée d'environ 4 mois pour permettre l'inclusion de la mise en œuvre dans la portée du projet.

Initiative 8 : Règlement global sur le zonage et outil de numérisation de la Ville

Transformer l'approche de la Ville d'Ottawa en matière d'urbanisme afin d'accroître la souplesse et les options de logement dans les quartiers et de favoriser l'aménagement de collectivités complètes propices à la marche.

Le nouveau règlement de zonage complet :

- introduira des réformes axées sur la forme et l'envergure des immeubles résidentiels par rapport aux terrains, plutôt que sur le nombre de logements par immeuble (zonage fondé sur la forme);
- offrira plus de souplesse quant à la densité, à l'enveloppe du bâtiment et à l'utilisation des terrains. Ainsi, il réduira le besoin de modifier le zonage et les dérogations mineures;
- simplifiera les règles de zonage afin de permettre au moins quatre logements par terrain résidentiel et de promouvoir les options de logements du chaînon manquant, y compris les multiplex et les immeubles d'appartements de faible hauteur;
- transformera l'approche de la Ville à l'égard du stationnement. Une refonte des exigences minimales relatives au stationnement, l'imposition de limites maximales de places de stationnement et l'élaboration d'exigences pour le stationnement des véhicules électriques sont prévues;
- permettra l'élaboration d'un « jumeau numérique » – un nouvel outil de modélisation 3D – pour enrichir les consultations et améliorer l'analyse en vue d'accélérer les approbations.

Initiative	Date d'échéance	État
Nouveau règlement global sur le zonage et outil de numérisation de la ville	23-12-2025	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Publication de documents de travail et consultation	28-02-2024	Terminé
Le Conseil a reçu en mars 2024 la première ébauche du règlement de zonage (y compris l'aménagement de quatre logements de plein droit dans toute la ville) afin d'amorcer une consultation tout au long de 2024.	31-01-2025	Terminé
Le Conseil a reçu en mars 2025 la deuxième ébauche du règlement de zonage (y compris l'aménagement de quatre logements de plein droit dans toute la ville) afin d'amorcer une consultation jusqu'à la fin de l'été 2025.	30-09-2025	Non commencé
Approbaton par le Conseil du nouveau règlement de zonage	23-12-2025	Non commencé

Initiative 9 : Outil de gestion des eaux pluviales sur place

Améliorer la gestion des eaux pluviales sur les terrains résidentiels afin d'atténuer la pression sur les infrastructures municipales et d'éliminer les obstacles à la densification au moyen de logements du chaînon manquant.

- La Ville élaborera des pratiques exemplaires et des lignes directrices sur la façon de gérer le ruissellement pluvial sur place. Ces lignes directrices mettront l'accent sur les ensembles de logements du chaînon manquant de 10 logements ou moins.
- Des consultations auront lieu avec les parties prenantes du secteur afin d'assurer la viabilité des solutions proposées.

Initiative	Date d'échéance	État
Création d'un outil de gestion des eaux pluviales sur place	31-12-2025*	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Étude de la viabilité des solutions de gestion des eaux pluviales sur place	01-10-2023	Terminé
Consultation des parties prenantes sur l'approche recommandée	01-06-2024	Terminé
Rapport au Conseil sur l'approche recommandée et les mesures de mise en œuvre	31-12-2025	En bonne voie

*La date d'achèvement a été repoussée d'environ 18 mois afin de donner plus de temps pour mettre en œuvre l'approche requise par le plan directeur des infrastructures.