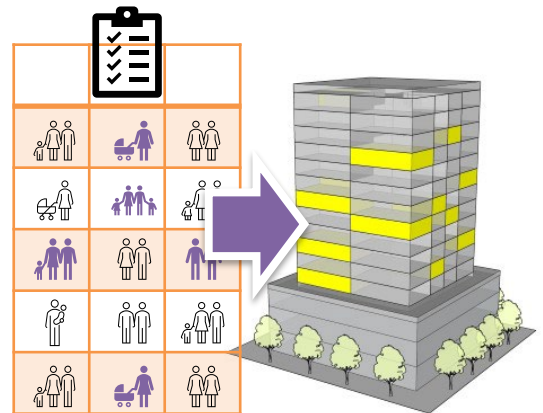
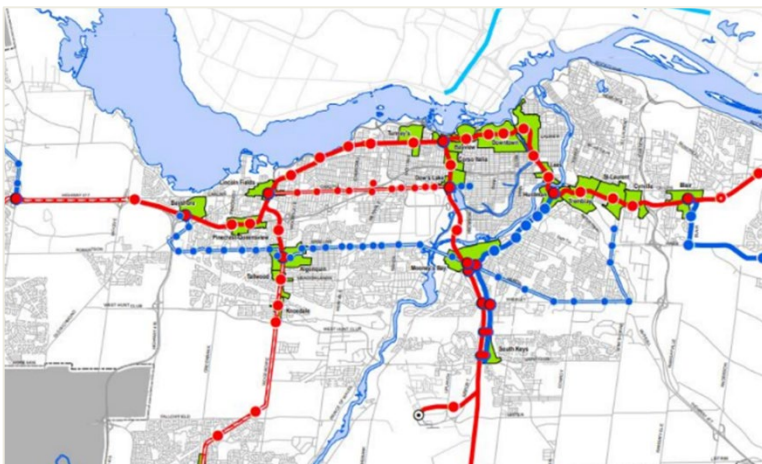
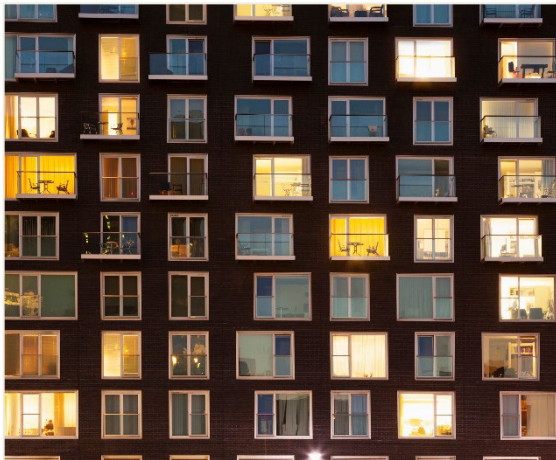


# LE ZONAGE D'INCLUSION

## Document pour discussion et propositions



Cette page est destinée à rester libre.

## TABLE DES MATIÈRES

Synthèse administrative	1
1.0 Introduction	3
1.1 Raison d'être de ce document pour discussion	3
1.2 Contexte	3
1.3 Qui intervient dans le zonage d'inclusion?	5
1.4 Qui sont les bénéficiaires du zonage d'inclusion?	6
1.5 Comment fonctionne le zonage d'inclusion?	8
2.0 Rapport sur l'évaluation du marché du logement	12
2.1 Vue d'ensemble du Rapport sur l'évaluation du marché du logement	12
2.2 Les pressions du système et les réalités du marché	12
2.3 Exemptions obligatoires	13
2.4 Structure-cadre de l'analyse de viabilité	14
2.5 Principales constatations	14
3.0 Consultation du public et des parties prenantes	16
3.1 Activités de consultation	16
3.2 Définition de l'abordabilité	16
3.3 Mise en œuvre	17
3.4 Viabilité financière et programmes d'incitation	18
3.5 Souplesse et possibilité de recourir à des solutions de rechange	18
3.6 Ce qu'il faut surtout retenir	19
4.0 La voie à suivre	21
4.1 Paramètres standards et réglementaires	21
4.2 Politiques-cadres stratégiques	23
4.3 Lignes de conduite pour la mise en œuvre	37
5.0 Conclusion	40
5.1 Considérations relatives à l'administration et à la surveillance	41
5.2 Planification de l'équité à long terme du logement	42
5.3 Prochaines étapes	43





## SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le zonage d'inclusion est un outil de l'aménagement du territoire qui oblige à prévoir des logements abordables dans les nouveaux complexes d'habitation proches des grandes stations de transports en commun. Nous avons préparé le présent document pour décrire dans ses grandes lignes l'approche que propose d'adopter la Ville d'Ottawa dans le zonage d'inclusion et pour permettre de réunir les commentaires avant de déposer une recommandation finale auprès du Conseil municipal. Ce document fait état des principaux résultats du Rapport d'évaluation du marché du logement du point de vue du zonage d'inclusion, définit les prochaines étapes dans la mise en œuvre et décrit les grandes orientations stratégiques et les principales recommandations pour implanter une structure-cadre du zonage d'inclusion.

Le zonage d'inclusion est destiné aux ménages dont les revenus sont modérés et qui se situent entre les quatrième et les sixièmes déciles des revenus des ménages dans un contexte de location ou de propriété. À lui seul, ce zonage n'est pas suffisant pour offrir des logements abordables aux ménages dont les revenus sont faibles; il permet toutefois de rehausser l'abordabilité pour tous les ménages en augmentant la diversité des logements offerts sur le marché.

Ce programme a des incidences directes sur les calculs économiques qui sous-tendent tous les projets d'aménagement de logements, ce qui a pour effet de modifier considérablement le calcul des coûts et de la viabilité des projets d'aménagement. Le zonage d'inclusion oblige à vendre ou à louer, dans les nouveaux projets d'aménagement, un certain nombre de logements à prix réduit pour atteindre les seuils de l'abordabilité. Les promoteurs doivent obligatoirement offrir ces logements selon les modalités spécifiées, faute de quoi ils ne répondront pas aux exigences de la loi à respecter pour faire approuver la réalisation de leurs projets d'aménagement.

Selon l'Évaluation du marché du logement préparé par Dillon Consulting et NBLC en 2025, le zonage d'inclusion est une politique-cadre à court terme destinée à améliorer l'équité sociale et du logement non loin des stations de transports en commun, ce qui aurait pour effet de limiter encore plus la création de logements dans l'ensemble — au prix du marché ou à des prix abordables. En outre, le zonage d'inclusion pourrait ralentir le rendement des marchés et étendre les projets d'aménagement aux secteurs géographiques du marché qui ne sont pas soumis à cette forme de zonage — impact qui serait contraire aux intentions-cadres de la croissance et des politiques du Plan officiel. De surcroît, certains programmes d'incitation nouvellement lancés par les municipalités, les provinces et l'État fédéral afin de favoriser la création de logements se déroulent à l'heure actuelle, et leur impact n'a pas encore été évalué.

C'est pourquoi nous proposons d'adopter, dans ce document pour discussion et dans les mesures recommandées, une perspective à plus long terme dans l'application des politiques sur l'interaction du zonage d'inclusion avec le marché du logement du point de vue de la promotion de l'équité sociale et du logement dans les aménagements axés sur les transports en commun en prévision des périodes au cours desquelles le marché aura une plus grande stabilité. On propose

que la structure-cadre réglementaire pour le zonage d'inclusion soit mise en œuvre immédiatement en apportant des modifications au Plan officiel et au *Règlement de zonage*, en fixant à 0% l'obligation d'aménager des logements abordables en attendant de créer des lignes de conduite détaillées sur la mise en œuvre et de réévaluer éventuellement la conjoncture économique et l'équité du marché du logement sous réserve des déclencheurs du marché et de l'évaluation de l'impact des programmes d'incitation actuels.

En mettant en œuvre dès maintenant la structure-cadre réglementaire, la Ville sera en mesure d'activer le zonage d'inclusion dans les secteurs et les moments nécessaires sous réserve des exigences du gouvernement provincial et des périodes de transition appropriées. Nous proposons de soumettre d'ici mars 2026, au Comité et au Conseil municipal, les modifications à apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage*.

# 1.0 INTRODUCTION

## 1.1 Raison d'être de ce document pour discussion

Le zonage d'inclusion est un outil de l'aménagement du territoire qui oblige à prévoir des logements abordables dans les nouveaux complexes d'habitation proches des grandes stations de transports en commun. Même s'il n'y a pas de politique qui puisse à elle seule résoudre toutes les difficultés de logements de la Ville, le zonage d'inclusion (ZI) représente l'un des nombreux outils disponibles qui peuvent favoriser l'abordabilité et l'équité du logement à l'heure où Ottawa se développe.

La *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario et la récente mise à jour du *Règlement de l'Ontario 232/18* donnent aux municipalités le pouvoir d'adopter des règlements sur le ZI pour les projets de 10 logements ou plus dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC), en plafonnant les taux de réservation à 5 % des logements (ou de la superficie brute au sol des habitations), sur un horizon d'abordabilité maximum de 25 ans et selon les minimums obligatoires fixés pour l'ampleur de l'abordabilité. Le Plan officiel d'Ottawa, qui a pris effet le 4 novembre 2022, désigne 26 ZPGSTC dans le transect du centre-ville, dans le transect du secteur urbain intérieur, dans le transect du secteur urbain extérieur et dans le transect du secteur de banlieue. Au surplus, le Conseil a [demandé au personnel](#)<sup>1</sup> de se pencher sur le ZI comme mesure prioritaire pour atteindre la cible du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, soit 500 nouveaux logements abordables et supervisés par an. Le ZI fait aussi partie de l'initiative 1 de l'accord signé avec la SCHL dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL); l'achèvement du Rapport sur l'évaluation du marché et sa mise en œuvre constituent les étapes à franchir, et le ZI concourt à la réalisation de l'ensemble de la cible de l'abordabilité.

Nous avons préparé ce document pour décrire dans ses grandes lignes l'approche que propose d'adopter la Ville d'Ottawa dans le zonage d'inclusion et pour permettre de réunir les commentaires avant de déposer une recommandation finale auprès du Conseil municipal. Dans ce document, nous exposons les principaux résultats du Rapport sur l'évaluation du marché du logement récemment établi pour le zonage d'inclusion, nous faisons état des prochaines étapes à franchir dans la mise en œuvre et nous décrivons les grandes orientations stratégiques et les principales recommandations à adopter pour instituer une structure-cadre du zonage d'inclusion.

## 1.2 Contexte

Le zonage d'inclusion est un outil adopté par le législateur dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et permettant aux municipalités d'obliger à aménager des logements abordables dans les projets d'aménagement réalisés sur le marché. En Ontario, le zonage

---

<sup>1</sup> Réunion du Conseil municipal d'Ottawa n° 79, le 22 juin 2022 : point 16.2 de l'ordre du jour (ACS2022-PIE-EDP-0013).

d'inclusion ne peut s'appliquer que dans les zones protégées des grandes stations de transports en commun et dans les secteurs faisant l'objet de permis de planification communautaire et est soumis au *Règlement de l'Ontario 232/18* pris en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, qui précise les modalités selon lesquelles le zonage d'inclusion peut se dérouler.

La Ville a entamé en 2019 son parcours dans le zonage d'inclusion, qui a évolué dans le cadre des remaniements de l'orientation adoptée, malgré l'instabilité des marchés et de la conjoncture économique et les vastes mutations des lois provinciales. La Ville a commencé à franchir les premières étapes préliminaires en assurant l'ancrage des orientations pour un éventuel système de zonage d'inclusion pendant la création du nouveau Plan officiel et dans la foulée des recommandations du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance de 2020, qui faisait du zonage d'inclusion un outil pour améliorer l'équité du logement non loin des stations de transports en commun.

En juin 2022, le personnel de la Ville a soumis au [Conseil municipal un compte rendu](#) sur la situation du zonage d'inclusion, et on lui a donné différentes directives sur les moyens d'implanter le zonage d'inclusion à Ottawa. À l'époque, le personnel avait mis au point la version provisoire d'une étude de faisabilité, dans laquelle il a conclu que des niveaux modérés de zonage d'inclusion étaient potentiellement viables pour aménager des immeubles en copropriété, mais non pour les immeubles locatifs. En raison de la conjoncture de l'époque, le marché de la copropriété à Ottawa était relativement vigoureux : les promoteurs peinaient à analyser la viabilité financière de l'aménagement des immeubles locatifs en raison du très faible taux d'occupation et de la piètre conjoncture du crédit. Le Conseil municipal a demandé au personnel de se pencher sur différents scénarios de zonage d'inclusion et de commencer à mettre en œuvre ce type de zonage.

En novembre 2022, de concert avec le projet de loi 23 (*Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*), le gouvernement provincial a publié la mise à jour qu'il proposait d'apporter au règlement d'application de cette loi, qui aurait pour effet de modifier substantiellement les règles selon lesquelles les municipalités pourraient mettre en œuvre ce programme. Essentiellement, les modifications proposées avaient pour effet d'imposer une limite supérieure au nombre de logements ou à la superficie brute au sol que l'on pouvait réserver au zonage d'inclusion, en fixant cette limite à 5 % et en établissant un horizon maximum d'abordabilité de vingt-cinq (25) ans.

Il s'agit de variables importantes dans l'étude de la viabilité du zonage d'inclusion, ce qui correspond à l'objectif à atteindre dans la préparation d'un rapport d'évaluation. Avant ce règlement d'application, le Conseil municipal avait demandé au personnel de la Ville de se pencher sur des taux de réservation pouvant atteindre 20 % dans certains secteurs du marché, sur un horizon d'abordabilité de 99 ans qui cadre avec l'approche adoptée par Toronto; le règlement d'application proposé constituait donc un basculement important dans l'orientation adoptée. En raison des vives incertitudes dans les politiques et sur le marché, les autres travaux d'élaboration du ZI ont été mis en veilleuse, et on a renoncé à l'évaluation provisoire du marché.

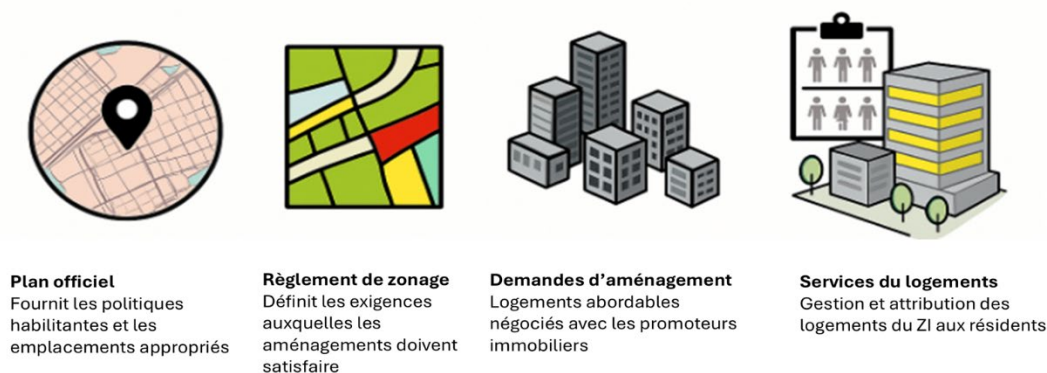


Les travaux ont repris en novembre 2024 après les discussions avec le gouvernement provincial, qui a fait savoir que la version finale du règlement d'application du ZI serait adoptée. Ces travaux ont consisté à rédiger sur commande un nouveau rapport à jour sur l'évaluation du marché. Le 12 mai 2025, le gouvernement provincial a publié les modifications finales apportées au *Règlement de l'Ontario 232/18*, qui fixaient à 5 % le taux maximum de réservation et à 25 ans l'horizon maximum d'abordabilité, en harmonisant la définition de l'abordabilité avec la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* et avec la Déclaration provinciale sur la planification. Grâce à ces dernières précisions, la Ville a pu établir, sur la foi du contexte des politiques, le Rapport exigé sur l'évaluation du marché.

### 1.3 Qui intervient dans le zonage d'inclusion?

Le zonage d'inclusion fait intervenir un certain nombre de partenaires et d'organismes, dont différentes directions générales de la Ville, à savoir les Services du logement, les Services de planification et les Services juridiques, ainsi qu'une concertation avec les promoteurs, les organismes fournisseurs de logement et les éventuels résidents.

Figure 1 : L'intervention de la Ville dans le zonage d'inclusion



Voici les principaux acteurs du zonage d'inclusion :

- **Entreprises de promotion immobilière à but lucratif** : Dans les nouveaux projets, il faudrait obligatoirement prévoir des logements aménagés selon le ZI.
- **Entreprises de promotion immobilière à but non lucratif** : Les organismes fournisseurs de logements à but non lucratif peuvent gérer ou acheter les logements abordables et appairer les résidents avec ces logements.
- **Ville d'Ottawa** : La Ville crée la structure-cadre des politiques et du zonage, en plus de surveiller continuellement l'administration et la conformité du programme.

Pour faire du zonage d'inclusion un outil fonctionnel permettant d'aménager des logements abordables, il faut franchir un certain nombre d'étapes et recadrer l'intervention — en fixant les taux voulus d'après la conjoncture économique, en veillant à mettre en place des accords, en

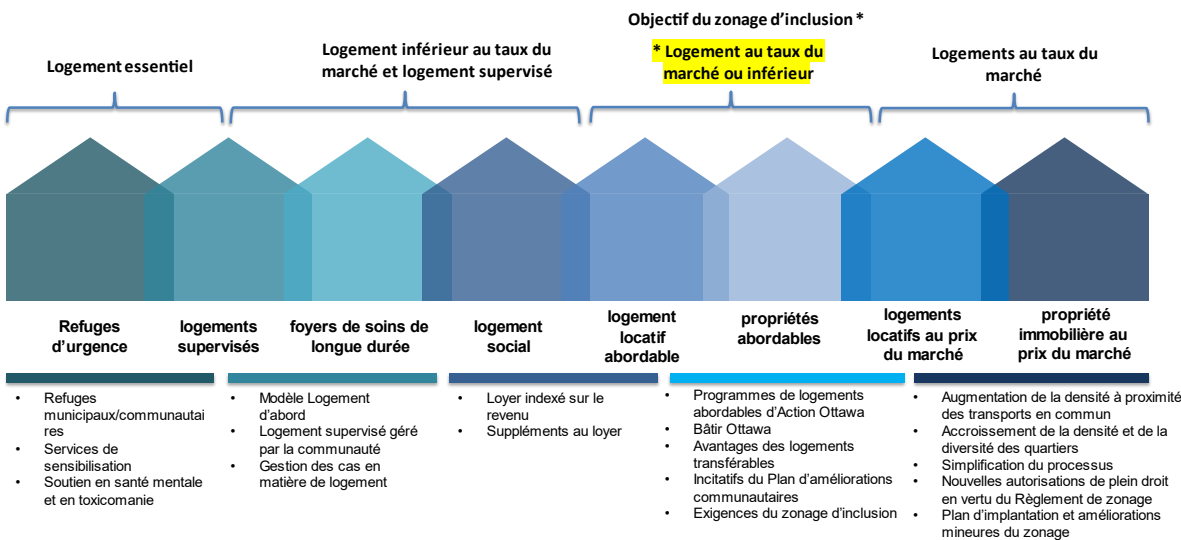
appariant les résidents avec les nouveaux logements et en s’assurant que le programme fonctionne efficacement et comme prévu, à long terme, pour les résidents comme pour les promoteurs.

### 1.4 Qui sont les bénéficiaires du zonage d’inclusion?

Le zonage d’inclusion est destiné aux ménages dont les revenus sont modérés et qui se situent entre le quatrième et le sixième décile des revenus des ménages dans un contexte de location ou de propriété. À lui seul, ce zonage n’est pas suffisant pour offrir des logements abordables aux ménages dont les revenus sont faibles; il permet toutefois de rehausser l’abordabilité pour tous les ménages en augmentant la diversité des logements offerts sur le marché.

En se penchant sur l’ensemble du continuum du logement (figure 2) et sur les différents programmes et initiatives, la Ville a pu se consacrer à l’abordabilité : on peut dire que le zonage d’inclusion assure une « liaison » entre le marché du logement et le logement abordable, sans toutefois ne être pensé pour ni destiné à assurer des niveaux élevés d’abordabilité pour remplacer les logements offerts à des prix inférieurs à ceux du marché et supervisés. C’est généralement le marché du logement à but non lucratif qui permet le mieux d’assurer des niveaux supérieurs d’abordabilité, puisque dans la plupart des cas, le degré de subventionnement par logement est supérieur à celui qui est viable pour le marché privé du logement.

Figure 2 : Le zonage d’inclusion et le continuum du logement

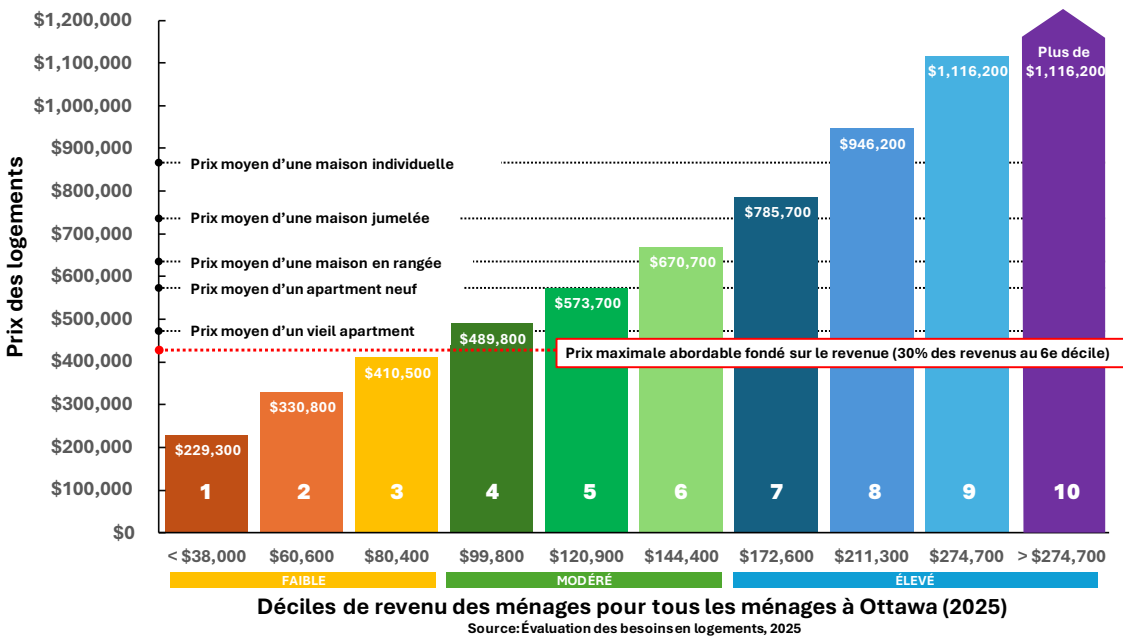


La mesure dans laquelle le zonage d’inclusion peut favoriser les ménages dont les revenus sont modérés est liée directement à l’ampleur de l’abordabilité nécessaire, ainsi qu’à la différence entre ce qu’un logement aurait coûté dans la conjoncture du marché et le prix auquel il est offert dans le cadre du zonage d’inclusion. Le gouvernement provincial a défini l’abordabilité pour les besoins des conditions obligatoires d’admission en vertu des lois en faisant appel à deux critères : 90 % du loyer moyen du marché (ou du prix d’achat) ou les coûts raisonnables de

logements qui peuvent être supportés par un ménage se situant dans le 60<sup>e</sup> percentile des revenus des ménages de la Ville, selon la moindre de ces deux valeurs. Puisque ces chiffres varient très considérablement parmi les villes et même dans les territoires géographiques des mêmes municipalités, ces [calculs](#)<sup>2</sup> sont fréquemment mis à jour par le gouvernement provincial en tenant compte des données de Statistique Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La figure 3 ci-après fait état de l'ampleur de la répartition des revenus des ménages parmi les déciles dans toute la région d'Ottawa, par rapport au coût moyen de la propriété des logements et au pouvoir d'achat potentiel des déciles d'après les indicateurs du marché pour l'immobilier dans la région d'Ottawa. La ligne en pointillé rouge correspond à ce que serait le prix d'achat abordable maximum, d'après les classifications des revenus du gouvernement provincial et la définition des critères de l'abordabilité selon le prix d'achat. Cette figure indique qu'à l'heure actuelle, les prix moyens des appartements neufs sont réalisables pour les ménages du cinquième et du sixième déciles, mais qu'ils sont hors de portée pour les ménages du quatrième décile (dont les revenus annuels bruts sont légèrement inférieurs à 100 000 \$). Le zonage d'inclusion aurait pour effet de réduire le coût de l'achat, et les nouveaux appartements s'inscriraient dans la fourchette des prix d'achat pour les ménages du quatrième décile.

**Figure 3 : La capacité d'achat des ménages propriétaires selon les revenus par décile**

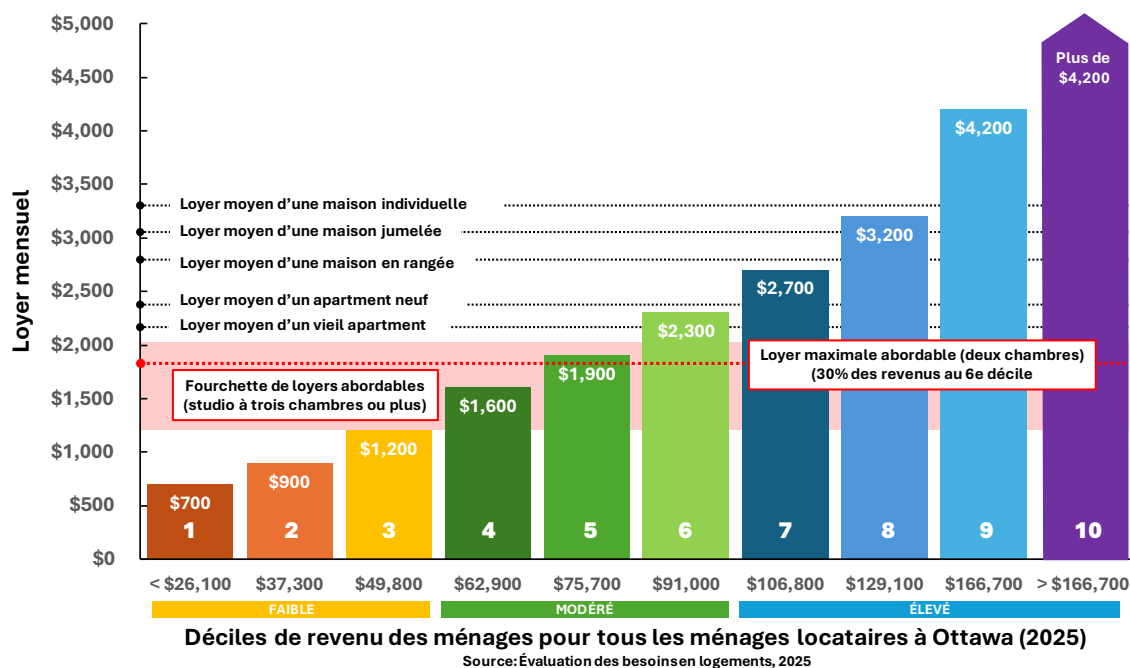


Pour les ménages locataires, le calcul est légèrement différent, comme on peut le constater dans la figure 4 ci-après. D'après les données censitaires de Statistique Canada, les ménages locataires s'inscrivent généralement dans une fourchette de revenus domestiques réduits. En

<sup>2</sup> Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* (mis à jour chaque année).

outre, le gouvernement provincial et la SCHL répartissent l'abordabilité des appartements locatifs d'après le nombre de chambres à coucher aménagées : les loyers des studios sont les moins élevés, et les loyers des appartements de trois chambres à coucher et plus sont supérieurs. Or, dans l'ensemble, la conclusion est comparable à la table de propriété des logements, selon laquelle les loyers moyens ont plus augmenté que ce que les ménages dont les revenus sont modérés peuvent raisonnablement s'offrir en fonction de leurs frais de subsistance. Le zonage d'inclusion obligerait à réduire les loyers en les ramenant dans une fourchette dans laquelle les ménages des quatrième, cinquième et sixième décile pourraient s'offrir des logements à un niveau plus abordable.

Figure 4 : La capacité locative des ménages locataires selon les revenus par décile



Il s'agit en somme du bienfait social du zonage d'inclusion, qui offre un moyen grâce auquel on peut réserver une partie des projets d'aménagement du marché à un plus grand nombre de ménages dans l'ensemble du spectre socioéconomique — ce qui a pour effet d'améliorer l'équité du logement, surtout à proximité des stations de transports en commun.

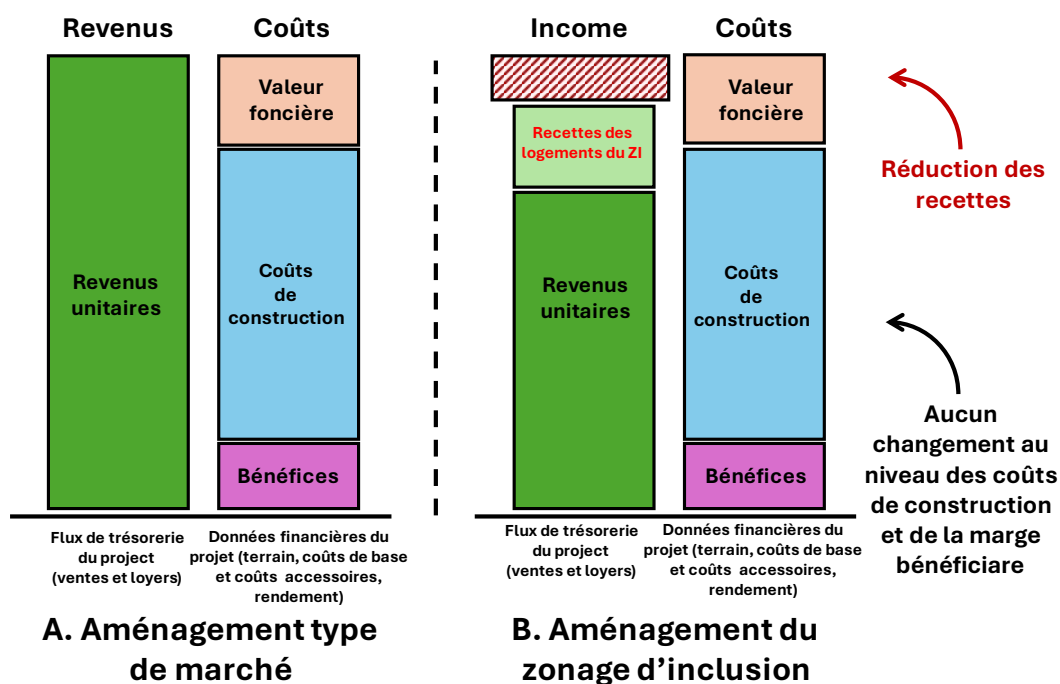
### 1.5 Comment fonctionne le zonage d'inclusion?

Le zonage d'inclusion réduit les prix de vente ou de location des nouveaux logements aménagés dans les immeubles offerts sur le marché, ce qui est avantageux puisqu'on augmente ainsi le nombre de ménages qui peuvent s'offrir ces logements; or, cet avantage a un prix.

Ce programme a des incidences directes sur les calculs économiques qui sous-tendent tous les projets d'aménagement de logements, ce qui a pour effet de modifier considérablement le calcul des coûts et de la viabilité des projets d'aménagement. Le zonage d'inclusion oblige à vendre ou à louer, dans les nouveaux projets d'aménagement, un certain nombre de logements à prix réduit pour atteindre les seuils de l'abordabilité. Les promoteurs doivent obligatoirement offrir ces logements selon les modalités spécifiées, faute de quoi ils ne répondront pas aux exigences de la loi à respecter pour faire approuver la réalisation de leurs projets d'aménagement.

La figure 5 donne une vue d'ensemble simplifiée des intrants et des extrants qui interviennent dans les calculs économiques qui sous-tendent le zonage d'inclusion. Le prix abordable est attribué directement au logement en cause pour une durée spécifiée; autrement dit, l'abordabilité est liée directement et juridiquement au logement, sans égard aux propriétaires ou aux locataires. Toutes les hausses de loyers ou tous les changements dans la valeur de vente parmi les propriétaires ne peuvent se produire que dans les limites de ce qui est jugé abordable selon les exigences du zonage d'inclusion. Puis, l'acheteur ou le locataire doit se soumettre à des critères portant sur ses moyens pour s'assurer que le logement abordable sera attribué à un ménage qui profitera du prix inférieur de ce logement. On peut ainsi garantir des logements abordables pour une durée prolongée.

**Figure 5 : Les rouages économiques du zonage d'inclusion**

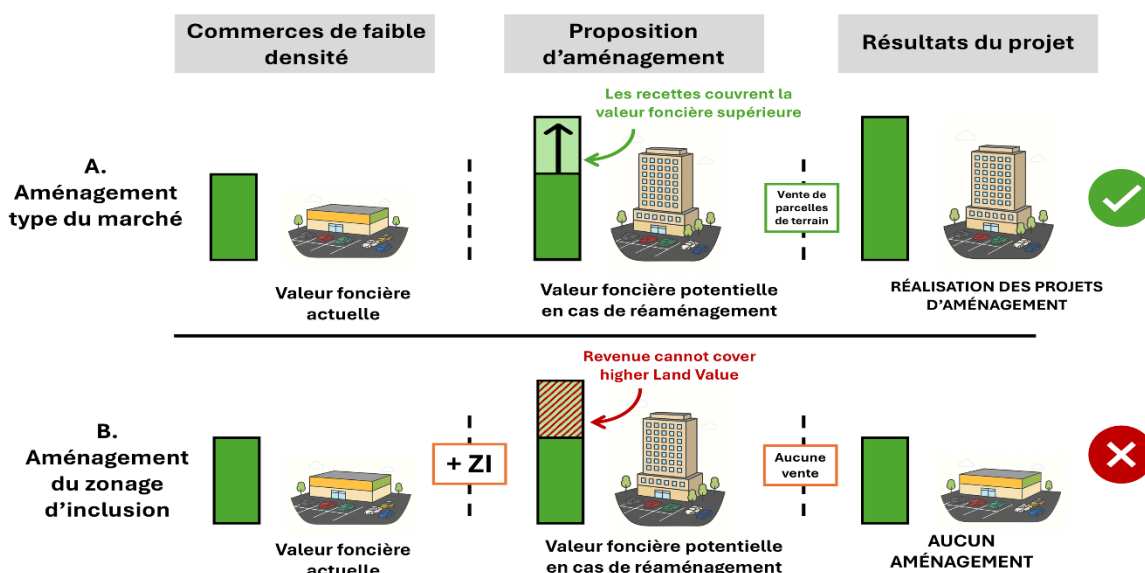


Le prix du logement qui est ainsi réduit immédiatement et pour une durée prolongée fait rejallir des bienfaits sociaux; or, ces bienfaits ont un coût. Le prix réduit du logement zoné selon le principe de l'inclusion proportionnelle à la baisse du prix par rapport à la valeur marchande a un impact considérable sur son prix de vente ou de location. Or, pour le promoteur immobilier, le

coût de la construction du logement est le même, et les frais d'exploitation à long terme de l'immeuble ne varient pas dans l'ensemble. Autrement dit, le promoteur ne réalise pas, sur ce logement, les mêmes revenus que ceux qu'il encaisserait — au moment de la vente initiale et dans sa contribution à l'exploitation à long terme de l'immeuble.

Pour que « le calcul fonctionne », les promoteurs doivent trouver un moyen de compenser la baisse des revenus en faisant appel à d'autres solutions — en augmentant le prix de vente de location des autres logements (si le marché leur permet de le faire), en renégociant le prix d'achat du site à aménager (s'ils ne s'en sont pas déjà portés acquéreurs) pour tenir compte de la variation de la valeur foncière en raison de la réduction des revenus des projets, ou en remaniant éventuellement tous les projets si les calculs pro forma n'ont plus de sens. La figure 6 démontre les risques potentiels qui peuvent se produire « dans les coulisses » lorsqu'il s'agit de prendre des décisions, puisque ces coûts se répercutent sur les transactions immobilières.

**Figure 6 : Les risques du zonage d'inclusion pour la viabilité des projets d'aménagement**



Dans le scénario « typique », le promoteur expertise la valeur actuelle de la propriété et calcule le prix qu'il est disposé à payer pour faire l'acquisition de cette propriété auprès du vendeur (qui souhaite en obtenir le meilleur prix). Il tient compte de ce qu'il pourrait construire et calcule le rendement potentiel de son investissement (ou le taux de capitalisation prévu dans le cas d'un immeuble locatif), puis évalue le prix du terrain souhaité pour savoir s'il est juste. Si c'est le cas, la transaction peut se conclure.

Dans le scénario du « zonage d'inclusion », le promoteur évalue ce qu'il peut construire pour dégager un rendement viable et conclut dans ce cas que le prix du terrain demandé par le vendeur est trop élevé par rapport au rendement potentiel; il décide alors de ne plus construire l'immeuble — ce qui veut dire qu'il n'aménagera pas de logement du tout.

La réglementation de la valeur de la vente ou de la location des logements dans un immeuble a donc une incidence directe sur les résultats pro forma du projet d'aménagement et oblige le promoteur présent sur le marché à prendre l'une quelconque des décisions suivantes :

- A. se contenter d'une marge réduite pour l'ensemble du projet;
- B. renégocier (si possible) le prix d'acquisition du terrain;
- C. compenser la subvention du ZI en augmentant les prix des autres logements mis en marché;
- D. mettre le projet en veilleuse jusqu'à ce qu'il soit plus viable.

En fait, le zonage d'inclusion transfère la valeur d'une partie du projet afin de subventionner l'abordabilité d'une partie des logements et peut avoir une incidence sur la viabilité du projet. Ce phénomène de poussée-traction entre l'abordabilité et la viabilité des projets d'aménagement explique essentiellement la raison pour laquelle le zonage d'inclusion est si controversé et difficile à mettre en œuvre, les motifs pour lesquels le gouvernement provincial fixe des exigences rigoureuses dans ce que les municipalités peuvent exiger, de même que l'analyse économique à préparer pour justifier les conditions obligatoires de l'abordabilité dans les projets d'aménagement réalisés sur le marché.



## 2.0 RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Le paragraphe (9) de l'article 16 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige à établir le Rapport sur l'évaluation du marché du logement lorsque la municipalité veut adopter le zonage d'inclusion. Puisque, dans les projets d'aménagement réalisés sur le marché, l'obligation de construire des logements abordables influe sur les revenus apportés par ces projets, l'objectif du rapport d'évaluation consiste à s'assurer que le zonage d'inclusion n'a pas pour effet d'invalidier la viabilité de ces projets dans les zones visées.

Le *Règlement de l'Ontario 232/18* précise les constituantes obligatoires du Rapport d'évaluation, dont « Une analyse des répercussions potentielles sur le marché du logement et sur la viabilité financière de l'exploitation ou de la réexploitation dans la municipalité des règlements municipaux relatifs au zonage d'inclusion ... ». Autrement dit, les recommandations finales doivent concorder avec l'analyse du marché et démontrer qu'il existe un fondement raisonnable.

Le lecteur trouvera ci-après une synthèse des constatations du Rapport. Vous pouvez consulter l'ensemble de ce rapport en ligne sur le site Web de la Ville d'Ottawa sous la rubrique [Zonage d'inclusion](#).

### 2.1 Vue d'ensemble du Rapport sur l'évaluation du marché du logement

Le personnel de la Ville a pris connaissance d'une version à jour du [Rapport sur l'évaluation du marché](#) du point de vue du zonage d'inclusion, préparé par Dillon Consulting et par N. Barry Lyon Consultants pour la Ville d'Ottawa, ainsi que de l'[Examen par les pairs](#) établi par UrbanMetrics conformément aux règlements d'application du gouvernement provincial. Le zonage d'inclusion (ZI) permet aux municipalités d'obliger à veiller à ce qu'une partie des nouveaux projets d'habitation soit abordable; or, le succès du ZI dépend de la concordance des politiques d'urbanisme, de la demande du marché et des rouages économiques des projets.

Ce rapport permet d'évaluer la viabilité du ZI dans les zones protégées des grandes stations de transports en commun (ZPGSTC) d'Ottawa, de cerner les contraintes actuelles du marché et de recommander une approche souple dans la mise en œuvre par phases, étayée par des programmes d'incitation ciblés.

### 2.2 Les pressions du système et les réalités du marché

L'Évaluation du marché du logement a été mise au point de concert avec l'ensemble de l'[Évaluation des besoins en logement](#) préparée pour le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance afin d'assurer la cohésion. L'Évaluation du marché consiste à mener une analyse plus fouillée des rouages en cause sur le marché, surtout dans les secteurs proches des transports en commun. En voici les points essentiels :



- La population d'Ottawa a crû de 15 % de 2011 à 2021 et devrait s'enrichir de presque 400 000 résidents d'ici 2046.
- Essentiellement, le tiers des nouveaux ménages loueront des logements à long terme, soit essentiellement les jeunes adultes, les étudiants des niveaux postsecondaires, les immigrants et les résidents non permanents.
- Plus de 100 000 ménages d'Ottawa ont des besoins impérieux en logements et consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement; plus de 15 000 ménages restent inscrits pour une durée de quatre à sept ans sur les listes d'attente pour les logements sociaux.
- Les taux d'inoccupation des logements locatifs frôlent les 2,5 %, ce qui est nettement inférieur au taux de 3 % à 5 % dans un marché sain, et les loyers moyens (aujourd'hui chiffrés à 971 \$ par mois) ont surpassé la croissance des revenus.
- L'inflation et les taux d'intérêt élevés ont eu un impact retentissant sur les mises en chantier de logements. Les coûts de construction ont augmenté de 55 % depuis 2020, alors que le taux directeur de la Banque du Canada s'est multiplié par 10 en 2022 - 2023 pour endiguer l'inflation.

Dans de nombreux projets, les coûts d'aménagement sont aujourd'hui supérieurs aux prix du marché réalisables et nécessaires pour que ces projets soient viables, en raison de la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, ce qui augmente les frais de financement et de possession, ainsi que les frais et redevances des municipalités. Les prix réalisables sur le marché ont aussi baissé. Lorsque les taux d'intérêt augmentent, le pouvoir d'achat des consommateurs en fait les frais pour les logements nouveaux et en revente, et le bassin des acheteurs potentiels rétrécit, c'est ce qui explique la baisse du prix des logements nouveaux et en revente et le fléchissement de la demande.

Dans l'ensemble, ces pressions ont érodé la viabilité des projets d'aménagement. On lance moins de projets d'immeubles en copropriété, la mise en service des logements locatifs surpasse celle des logements en copropriété, et les volumes de revente de logements en copropriété et de vente des logements avant la construction s'effritent. L'offre de logements locatifs construits à cette fin se maintient; elle est toutefois sensible aux frais de financement et aux valeurs foncières.

## 2.3 Exemptions obligatoires

Le règlement d'application établit des exemptions obligatoires. Les règlements municipaux sur le zonage d'inclusion ne peuvent pas s'appliquer aux projets d'aménagement ou de réaménagement de moins de 10 logements ou qui sont proposés par les organismes fournisseurs de logements à but non lucratif ou par les coentreprises dans lesquelles un organisme fournisseur de logements à but non lucratif a une participation de plus de 51 % ou dans laquelle au moins 51 % des logements sont destinés à être abordables, en excluant tous les logements hors site qui seraient implantés dans les projets d'aménagement ou de réaménagement.

Le règlement d'application exempte aussi les projets d'aménagement d'après le statut des demandes au moment de la mise en œuvre. Les demandes de réglementation des plans d'implantation ou de permis de construire sont exemptées si elles sont déposées au plus tard à la date à laquelle le *Règlement sur le zonage d'inclusion* est adopté. Les demandes de lotissement ou d'aménagement d'immeubles en copropriété sont exemptées si des demandes de modification du Plan officiel et du *Règlement de zonage* ont été déposées de concert avec une demande de plan de lotissement ou d'aménagement d'un immeuble en copropriété au plus tard à la date à laquelle les politiques du Plan officiel ont été adoptées.

## 2.4 Structure-cadre de l'analyse de viabilité

Le sondage de la viabilité financière des modèles d'aménagement est une obligation des règlements d'application et est essentiel au Rapport sur l'évaluation du marché, ce qui permet d'analyser les impacts des politiques du ZI sur les réalités économiques fondamentales qui entrent en ligne de compte dans l'élaboration des projets d'immeubles d'habitation proches des stations de transports en commun.

Trois prototypes d'aménagement de grande densité ont été mis au point pour sonder ces impacts économiques :

- immeuble de béton de 55 étages dans le centre-ville;
- immeuble de grande hauteur (de 30 étages) dans le secteur urbain intérieur ou extérieur;
- immeuble de moyenne hauteur (de 6 étages) à ossature en bois dans le transect du secteur de banlieue.

Ces scénarios d'aménagement potentiels ont ensuite été sondés selon un « référentiel » (taux du marché de 100 %) et deux scénarios de ZI (taux de réservation de 5 % en propriété d'après les revenus ou taux de 100 % du loyer moyen du marché). Dans une analyse prospective de la sensibilité, nous avons fait appel à des hypothèses modérées — taux d'intérêt moindres, coûts de construction stabilisés, redevances d'aménagement auxquelles la municipalité a renoncé en partie et croissance modeste des revenus — pour mesurer la viabilité projetée.

## 2.5 Principales constatations

Les résultats de l'analyse ci-dessus ont démontré que le zonage d'inclusion a un effet frictionnel sur les projets d'aménagement, ce qui donne lieu à des aménagements non viables dans la conjoncture actuelle du marché ou à la réduction des perspectives d'aménagement, ce qui peut limiter le rendement du marché lorsque la conjoncture économique prend du mieux. En voici les principales constatations :

- Pour la plupart des scénarios selon les taux du marché, les valeurs foncières référentielles sont négatives : les coûts et les marges bénéficiaires sont supérieurs aux revenus; c'est pourquoi en intégrant le zonage d'inclusion sans mesures de compensation, on amenuise encore la viabilité.

- Les projets locatifs sont relativement plus résilients que les immeubles en copropriété, en partie grâce aux programmes d'incitation fédéraux et provinciaux propres à la location et à la vigueur de la demande locative.
- Dans une conjoncture « prospective » optimiste, des valeurs foncières positives modestes se font jour pour les prototypes d'immeubles locatifs et pour certains scénarios d'immeubles en copropriété; or, le ZI comprime toujours les valeurs foncières résiduelles, sauf si les projets misent sur des programmes d'incitation ou sur un accroissement de la densité.

Selon les constatations, la ZI comme politique-cadre destinée à améliorer l'équité sociale et du logement non loin des transports en commun aurait pour effet de limiter encore la création de logements dans l'ensemble — offerts au prix du marché ou abordables. De surcroît, s'il n'est pas mis en œuvre attentivement, le ZI pourrait ralentir une reprise du marché et repousser les projets d'aménagement dans des secteurs géographiques du marché qui ne sont pas soumis au ZI — impact qui freinerait la croissance et les intentions-cadres des politiques du Plan officiel.

## 3.0 CONSULTATION DU PUBLIC ET DES PARTIES PRENANTES

Ce mémoire regroupe les constatations et les principaux commentaires recueillis dans les activités de consultation menées de septembre à novembre 2025. Nous avons entre autres consulté l'industrie, mené des entrevues avec d'autres municipalités comparables et recueilli les commentaires dans les séances portes ouvertes publiques qui se sont déroulées de concert avec le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance. Dans ce mémoire, nous donnons une vue d'ensemble de ces activités de consultation, des principales observations, des leçons apprises et des prochaines étapes afin d'éclairer la stratégie d'Ottawa pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion (ZI).

### 3.1 Activités de consultation

Il y a eu trois courants de consultation :

- **Entrevues avec des municipalités comparables (septembre 2025).** Avec l'aide du personnel de Dillon Consulting, le personnel de la Ville a consulté des personnes ressources clés à la Ville de Toronto et à la Ville de Mississauga afin de discuter de leurs travaux, de la mise en œuvre du zonage d'inclusion et des leçons apprises.
- **Séances portes ouvertes publiques (septembre et octobre 2025).** De concert avec le personnel responsable de la réalisation du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, des membres du personnel de la Ville ont participé à trois séances portes ouvertes, au cours desquelles on a donné de l'information et distribué des documents sur le zonage d'inclusion; ils ont discuté avec 24 participants pendant les trois séances qui ont eu lieu.
- **Consultation de l'industrie (octobre et novembre 2025).** Avec l'aide du personnel de Dillon Consulting, des membres du personnel de la Ville se sont réunis en tête-à-tête avec des représentants d'entreprises de construction de logements à but non lucratif et à but lucratif pour discuter du zonage d'inclusion et recueillir leurs points de vue sur les meilleurs moyens de faire appel à cet outil.

Le lecteur trouvera ci-après la synthèse des grands thèmes et des principales constatations de ces activités de consultation.

### 3.2 Définition de l'abordabilité

La définition de l'abordabilité — de même que ce qui est jugé abordable et par qui cette notion est appliquée — a été l'objet de vives inquiétudes dans les trois courants des activités de consultation. Les municipalités comparables interviewées font appel à des définitions fondées sur les revenus (30 % des revenus des ménages) et aux points de repère des loyers moyens du marché, qui sont adaptés à leurs différents marchés et qui varient selon le type de logement

recherché. Elles peuvent ainsi s'adapter, ce qui a aussi toutefois pour effet d'accroître leur fardeau administratif et la complexité de leurs tâches.

Dans l'industrie des entreprises de construction de logements à but lucratif, les parties prenantes ont exprimé des inquiétudes : les seuils provinciaux de l'abordabilité (au sens défini dans la Déclaration provinciale sur la planification de 2024 et calculés dans le [Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement](#)), bien qu'ils soient cohérents dans leur application, sont trop généraux et ne rendent pas fidèlement compte des taux, des coûts et de la conjoncture des marchés locaux, ce qui a un impact substantiel sur la viabilité. Les parties prenantes représentant les entreprises de construction de logements à but non lucratif étaient moins inquiètes et étaient favorables à l'adoption des définitions provinciales, en préférant que l'abordabilité soit liée à une part de 90 % à 100 % des loyers moyens du marché (LMM), et non nécessairement aux revenus.

Dans ses commentaires, le public a insisté sur la transparence et la clarté dans les calculs de l'abordabilité, en exprimant des inquiétudes à propos des précisions à apporter à la définition de l'abordabilité et à ceux qui profitent des cas dans lesquels les limites sont fixées.

### 3.3 Mise en œuvre

Dans les trois courants d'activités de consultation, on a constaté qu'il fallait prévoir une certaine forme de périodes de transition afin d'éviter de perturber inconsiderement le marché du logement; toutefois, dans ses commentaires, le public s'inquiétait davantage de la possibilité que les modifications à apporter par le gouvernement provincial à l'étendue et à l'ampleur du zonage d'inclusion pourraient donner lieu à des effets significatifs réels moindres ou nuls. Dans ses commentaires, le public a exprimé différentes références pour les logements à une, deux et trois chambres à coucher, et des résidents ont fait valoir que la Ville devrait tenir compte des considérations relatives à l'accessibilité, et non seulement de l'abordabilité.

Pour ce qui est des parties prenantes de l'industrie, nous avons constaté que les modèles administratifs peuvent varier considérablement. Les entreprises exploitant des immeubles locatifs à but lucratif préféraient nettement que la Ville s'abstienne d'intervenir dans l'exploitation interne de leurs immeubles et permette à leur propre système de gestion interne d'assurer la location, la mise à l'essai de baux et la gestion de la location, alors que les parties prenantes des entreprises de construction de logements à but non lucratif souhaitaient gérer les logements s'ils sont réalisés à grande échelle.

Les personnes-ressources des autres municipalités consultées recommandaient de veiller à ce que tout reste le plus simple possible, en faisant observer que les processus complexes et individualisés qu'ils avaient adoptés pour leurs propres programmes se révélaient difficiles à administrer et à doter les ressources voulues et créaient des heurts avec l'industrie du logement.

### 3.4 Viabilité financière et programmes d'incitation

Aucun commentaire n'a été exprimé sur ces questions dans les séances portes ouvertes publiques; toutefois, les parties prenantes de l'industrie ont livré beaucoup de commentaires à ce propos. Les parties prenantes représentant les organismes de construction de logement à but lucratif ont fait savoir à l'unanimité que le zonage d'inclusion entraînait un manque à gagner direct, sans offrir de programmes ni d'avantages compensatoires. Elles ont fait observer que l'inclusion avait un impact sur les revenus, en plus de réduire les fonds à consacrer aux frais d'exploitation permanents au-delà et en sus de l'écart entre la valeur marchande et le courant de revenus potentiel des logements construits dans le cadre du zonage d'inclusion.

Les collègues des autres municipalités ont fait observer qu'on leur avait également exprimé les mêmes inquiétudes à propos de leurs programmes et que les parties prenantes étaient essentiellement frustrées par les complications contractuelles.

Les programmes d'incitation suggérés consistent entre autres à s'assurer de profiter pleinement des liens et du cumul des subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers (SPHIF), des redevances d'aménagement auxquelles on renonce et de l'accélération des approbations. Puisque le ZI consiste à permettre d'aménager des logements abordables pour en faire rejaillir les bienfaits sur la collectivité, on a suggéré de se pencher aussi sur les redevances pour avantages communautaires applicables à l'ensemble des immeubles dans le cadre d'un programme d'incitation, soit comme source de financement pour un fonds de compensation de l'abordabilité soit en y renonçant entièrement dans les cas où l'on aménage des logements selon le principe du zonage d'inclusion. Les parties prenantes représentant les entreprises de construction de logements à but non lucratif ont insisté sur la nécessité de prévoir d'emblée des apports en capitaux et des accords de partenariats.

### 3.5 Souplesse et possibilité de recourir à des solutions de rechange

Les parties prenantes des entreprises de construction de logements à but lucratif et à but non lucratif ont ensemble fait savoir qu'il fallait adopter éventuellement une politique non pas pour présupposer des solutions, mais plutôt pour insister sur le résultat de l'amélioration de l'équité du logement dans les environs des stations de transports en commun. C'est pourquoi elles ont invité à adopter des politiques qui ne sont pas prescriptives et à autoriser un certain nombre de moyens ingénieux pour obtenir les résultats souhaités.

Les deux secteurs ont parlé d'aménager hors site des logements et sont favorables à cette idée si elle crée une envergure opérationnelle; toutefois, on a exprimé certaines inquiétudes sur les moyens de valoriser comme il se doit les logements hors site et sur les modalités selon lesquelles on pourrait les conditionner sans donner lieu à des contrats et à des garanties onéreux et compliqués. Ils ont fait observer que les municipalités comparables autorisent l'aménagement de logements hors site dans les ZPGSTC selon des critères rigoureux (mise en service dans les

délais, conformité au règlement de zonage et amélioration des résultats du logement), même si aucun contrat n'a encore été traité.

### 3.6 Ce qu'il faut surtout retenir

On peut résumer comme suit les grandes leçons tirées et ce qu'il faut surtout retenir de ces discussions jusqu'à maintenant :

- **La définition de l'abordabilité est importante.** Adopter la bonne définition aura un impact énorme sur la viabilité des projets et sur le cadrage des projets d'aménagement soumis au ZI dans l'ensemble des différents programmes municipaux, provinciaux et fédéraux afin d'accroître la viabilité et d'éviter la confusion.
- **Veiller à ce que les lignes de conduite sur la mise en œuvre restent simples et prévisibles.** D'autres villes ont tâché d'être prescriptives dans le mode de réalisation des programmes dans le secteur privé, sur les logements à prévoir et sur la sélection des résidents — ce qui a donné lieu à des processus complexes et laborieux et à des problèmes de ressources.
- **Bâtir pour produire des résultats et garder la souplesse de l'approche.** L'objectif consiste à s'assurer d'offrir des perspectives de construction de logements dans l'ensemble du continuum socioéconomique proche des transports en commun. Le zonage d'inclusion n'est qu'un outil pour assurer l'abordabilité près des transports en commun, et les moyens d'encourager l'abordabilité sont nombreux. L'outil que constitue la politique ne doit pas présupposer d'options pour ce qui est du mode d'occupation des logements ou de modalités selon lesquelles les logements pourraient être aménagés sur les sites ou hors des sites, ni fermer la porte aux approches innovantes.
- **Jumeler le ZI avec les programmes d'incitation financière et les partenariats afin d'assurer la viabilité.** En tant qu'outil obligatoire, même à un taux exigé de 5 %, le ZI peut avoir un impact très négatif sur les complexes immobiliers proches des transports en commun, ce qui réduit l'intervention du logement dans les secteurs dans lesquels la Ville souhaite le plus offrir des logements abordables. C'est pourquoi il faut établir un lien entre les politiques et la mise en œuvre du ZI d'une part et, d'autre part, les autres leviers pour compenser les incidences et encourager à produire le résultat souhaité.
- **Il est essentiel d'établir un lien entre des déclencheurs et des baromètres clairs et le résultat souhaité.** Il est évident que la viabilité financière ne peut pas être le seul critère pour savoir s'il faut activer le zonage d'inclusion dans un secteur de transports en commun. Il faut établir le lien entre les critères pour savoir s'il faut ou non mettre en œuvre le zonage d'inclusion et l'équité du logement et adopter un référentiel de baromètres qui permet de savoir si l'équité s'améliore ou se dégrade. Il peut s'agir d'apporter des changements dans les taux d'occupation des logements locatifs parmi l'ensemble des déciles de revenus, tenir compte de facteurs économiques comme l'âge relatif ou la formation des ménages et s'en remettre à d'autres baromètres phares. Il doit s'agir d'indicateurs vraisemblables et clairs, qui

apportent de l'information permettant de savoir non seulement si le zonage d'inclusion est viable, mais aussi s'il est nécessaire et souhaitable de l'adopter dans un secteur de transports en commun.



## 4.0 LA VOIE À SUIVRE

Dans cette section, nous faisons la synthèse des principales politiques-cadres appelées à guider les politiques du Plan officiel et les règlements d'application du *Règlement municipal sur le zonage d'inclusion* pour la Ville d'Ottawa. La structure-cadre proposée prévoit deux grandes catégories :

- **les paramètres standards** : Il s'agit des politiques obligatoires et non discrétionnaires à adopter pour « autonomiser » la structure-cadre en vertu des lois (politiques d'autorisation et rapports obligatoires). Ces exigences sont des obligations législatives fixes qu'il faut adopter pour respecter la *Loi sur l'aménagement du territoire* et le *Règlement de l'Ontario 232/18*.
- **les politiques-cadres stratégiques** : Il s'agit des paramètres discrétionnaires selon lesquels la Ville doit déterminer certains paramètres (soit les taux de réservation, l'éventail des logements et les dispositions portant sur les logements hors site). Ces « directives » sont éclairées par les constatations du Rapport d'évaluation et par la consultation des parties prenantes.

Les orientations proposées étayent l'objectif de la Ville pour mettre efficacement en œuvre cet outil à long terme durable pour accroître le parc de logements abordables, conformément aux directives du Conseil municipal, à l'Évaluation des besoins en logements et au Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance.

### 4.1 Paramètres standards et réglementaires

Pour veiller à respecter parfaitement le *Règlement de l'Ontario 232/18* et la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Plan officiel et le *Règlement sur le zonage d'inclusion* doivent comprendre les exigences officielles obligatoires suivantes<sup>3</sup> :

- **Autorisation** : Les politiques du Plan officiel autoriseront expressément le recours au zonage d'inclusion dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC).
- **Buts et objectifs** : Les politiques feront état de l'objectif qui consiste à accroître le parc de logements abordables à long terme afin de promouvoir l'aménagement de collectivités complètes et intégrées.
- **Contrats** : Le *Règlement sur le zonage d'inclusion* exigera que les propriétaires de bien-fonds concluent avec la Ville des accords enregistrés sur titres : il s'agira d'une condition obligatoire de l'approbation des demandes d'aménagement. Ces contrats confirmeront les obligations à

---

<sup>3</sup> La *Loi sur l'aménagement du territoire* et le *Règlement de l'Ontario 232/18* obligent les municipalités à définir les modalités selon lesquelles les baromètres et les programmes d'incitation seraient déterminés pour le ZI. Même si la loi prévoit des exemptions pour certaines redevances, la municipalité peut à son gré faire appel à d'autres programmes d'incitation; c'est pourquoi il est question, plus loin dans ce document, de ces programmes d'incitation.

long terme applicables aux logements abordables conformément aux Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion.

- **Rapports obligatoires** : Pour répondre aux obligations de redevabilité, le Conseil municipal s'assurera que la Ville prépare au moins tous les deux ans un rapport public précisant le statut du programme. Ce rapport permettra de suivre le nombre total de logements, les types de logements (par exemple le nombre de chambres à coucher), le lieu, l'ampleur des revenus assurés, le nombre de logements abordables convertis en logements au prix du marché, ainsi que tout le produit perçu dans la revente des logements.

La *Loi sur l'aménagement du territoire* et le *Règlement de l'Ontario 232/18* prescrivent les exigences obligatoires à coder dans le Plan officiel (PO) dans le *Règlement sur le zonage d'inclusion* ou dans ces deux documents à la fois. Dans l'Évaluation du marché du logement, on considère qu'il s'agit d'exigences de base pour les besoins de l'analyse discrétionnaire. Ces exigences sont exposées dans le tableau 1 ci-après.

**Tableau 1 : Exigences obligatoires des lois**

Paramètres	Exigences des lois et des règlements	Mécanismes
<b>Autorisation</b>	Autoriser le recours au ZI.	Plan officiel
<b>Buts et objectifs</b>	Établir les buts et les objectifs spécifiques des politiques du ZI.	Plan officiel
<b>Application géographique</b>	Appliquer le principe entièrement dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC) ou dans les secteurs soumis au Système des permis de planification communautaire (SPPC).	Plan officiel et zonage
<b>Seuil minimum d'aménagement</b>	Spécifier l'échelle minimum d'aménagement (par exemple le nombre de logements ou la superficie brute au sol) déclenchant l'application du ZI.	Plan officiel et zonage
<b>Taux de réservation maximum</b>	Limiter l'obligation à un maximum de 5 % du nombre total de logements ou de 5 % de la superficie brute au sol (SBS) résidentielle totale.	Plan officiel et zonage
<b>Durée de l'abordabilité</b>	Établir la durée de l'abordabilité, plafonnée par le règlement d'application à une durée maximum de 25 ans.	Plan officiel et zonage
<b>Ampleur de l'abordabilité</b>	Définir l'approche à adopter pour déterminer les prix et les loyers abordables.	Plan officiel
<b>Fourchette des revenus des ménages</b>	Lire l'échelle spécifique des revenus des ménages auxquels sont destinés les logements abordables.	Plan officiel
<b>Mesures et programmes d'incitation</b>	Prévoir des mesures et des programmes d'incitation (à caractère financier ou non) pour permettre d'appliquer le ZI. Le <i>Règlement municipal sur le zonage d'inclusion</i> peut prévoir d'autres mesures et programmes d'incitation non compris dans les politiques du Plan officiel.	Plan officiel et zonage

<b>Normes de logements</b>	Établir des fourchettes de logements autorisées et obliger à respecter des normes exécutoires pour l'éventail, les types et la taille des logements afin d'en assurer l'intégration et la qualité.	Plan officiel et zonage
<b>Logements hors site</b>	Autoriser l'aménagement des logements hors site et établir les circonstances et les conditions dans lesquelles ces logements sont permis.	Plan officiel
<b>Maintien de l'abordabilité</b>	Obliger à vendre ou à louer des logements à des prix abordables pendant la durée de l'abordabilité afin de veiller à continuer de respecter les exigences.	Plan officiel et zonage
<b>Contrats</b>	Obliger le propriétaire des biens-fonds à conclure un contrat avec la municipalité pour s'assurer de continuer de respecter les exigences du ZI à enregistrer sur titres.	Plan officiel
<b>Produit net de la revente</b>	Établir l'approche à adopter pour déterminer le pourcentage du produit net de la revente des logements en propriété abordables à verser à la municipalité. Le <i>Règlement municipal sur le zonage d'inclusion</i> peut obliger à en distribuer une partie, sans dépasser 50 %.	Plan officiel et zonage

## 4.2 Politiques-cadres stratégiques

Dans les sous-sections suivantes, nous précisons les paramètres spécifiques des politiques selon lesquels la Ville exerce ses pouvoirs discrétionnaires de municipalité afin d'harmoniser les besoins en logements avec la viabilité des projets d'aménagement, en s'en remettant aux constatations du Rapport d'évaluation.

### Faut-il adopter une approche de sous-marché dans l'application du ZI?

#### Analyse

Le Rapport d'évaluation conclut que dans la conjoncture actuelle du marché, caractérisée par des taux d'intérêt et des coûts de construction élevés, l'aménagement selon les prix du marché dans l'ensemble des transects d'Ottawa peine déjà à assurer la viabilité financière de la construction des logements. L'analyse indique que la mise en œuvre d'un taux de réservation obligatoire (par exemple de 5 %) sans compensations financières importantes ferait probablement obstacle à l'aménagement des logements dans les carrefours de transports en commun.

Même si on pouvait en théorie faire appel à une approche de « sous-marché » (en fixant des taux différents) pour faire varier les taux de réservation par secteur géographique ou par zone de desserte des stations de transports en commun, l'analyse financière démontre que les difficultés de la viabilité sont systémiques, plutôt que localisées à l'heure actuelle. C'est pourquoi il est improbable qu'une approche de sous-marché produise un nombre considérable de logements abordables dans le court terme, ce qui obligerait à instituer une structure-cadre de surveillance

complexe et prépondérante en ressources afin de gérer les modifications pour certains secteurs. La mise en œuvre d'un taux global de 0 % dans l'ensemble des ZPGSTC constitue le baromètre provisoire le plus prudent, en veillant à ce que la politique ne fasse pas obstacle aux projets d'aménagement tout en permettant à la Ville d'être en mesure de s'adapter rapidement à l'amélioration de la conjoncture du marché.

## Orientation

Les politiques du Plan officiel et les règlements d'application du *Règlement municipal sur le zonage d'inclusion* devraient appliquer uniformément le zonage d'inclusion parmi l'ensemble des ZPGSTC et établir un taux de réservation initial unique de 0 %.

## Raison d'être et commentaires

- **Agilité stratégique** : Instituer maintenant la structure-cadre réglementaire permettrait à la Ville de « mettre en application » les exigences dans une modification ciblée du *Règlement de zonage* lorsque le marché rebondit. Les prochaines mises à jour du Rapport d'évaluation permettront de savoir si certains sous-marchés ont suffisamment repris du mieux pour absorber les coûts plus rapidement que d'autres.
- **Développement des partenariats** : Cette période intermédiaire permet à la Ville de continuer de se concerter avec l'industrie des promoteurs immobiliers et le secteur des entreprises de construction de logements à but non lucratif pour favoriser le dialogue sur la viabilité des projets et pour nouer les partenariats nécessaires afin d'assurer la réalisation du ZI.

## Comment faut-il définir le seuil de l'abordabilité?

### Analyse

Pour répondre aux exigences des lois, le Plan officiel doit établir la fourchette des revenus des ménages servie par la politique. La Direction générale des services sociaux et communautaires et la Ville d'Ottawa ont mis au point une nouvelle définition unifiée de l'abordabilité pour permettre de s'entendre sur le sens de l'abordabilité pour le marché et pour les programmes fondés sur les revenus. La définition fondée sur les revenus et sur le marché du gouvernement provincial cadre avec la nouvelle définition municipale fondée sur les revenus de l'abordabilité et concorde avec l'intention de créer une structure-cadre commune de l'admissibilité pour les programmes municipaux. De plus, en harmonisant la définition de l'abordabilité avec les exemptions officielles du gouvernement provincial, on s'assure que les logements créés en vertu de cette politique donnent automatiquement droit aux exonérations obligatoires des redevances d'aménagement, de l'affectation des terrains à la création de parcs et des redevances pour avantages communautaires. La définition du gouvernement provincial établit un critère de « la moindre de deux valeurs » pour assurer l'ampleur de l'abordabilité :

- **logements locatifs** : Les loyers ne doivent pas être supérieurs à la moindre des deux valeurs suivantes : le loyer abordable d'après les revenus (30 % du revenu brut des ménages du 60<sup>e</sup> percentile des ménages locataires) ou le loyer moyen du marché (LMM).

- **les logements en propriété** : Le prix d'achat ne doit pas être supérieur à la moindre des deux valeurs suivantes : le prix d'achat fondé sur les revenus (30 % du revenu brut des ménages du 60<sup>e</sup> percentile de l'ensemble des ménages) ou 90 % du prix d'achat moyen.

## Orientation

Les politiques du Plan officiel doivent faire concorder la définition du terme « abordable » avec la définition municipale proposée et fondée sur les revenus de l'abordabilité et établir le lien avec le Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*. La Ville établit ainsi un seuil d'abordabilité normalisé et actualisé chaque année pour les logements en propriété comme pour les logements locatifs dans une structure-cadre municipale cohérente.

Bien que cette définition soit différente des conditions d'admission à la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers (SPHIF) établies dans le Plan d'améliorations communautaires (PAC) pour le logement abordable, les logements aménagés dans le cadre du ZI et qui répondent aussi aux conditions d'admission du PAC donneront droit au « cumul » de l'exemption au titre des redevances d'aménagement obligatoires selon la loi provinciale et de la SPHIF, et il faut s'attendre à ce que le programme de la SPHIF soit remanié lorsque la nouvelle définition municipale de l'abordabilité sera mise en œuvre dans l'ensemble de la Ville.

## Raison d'être et commentaires

**Cadrage stratégique** : Cette définition cible le 60<sup>e</sup> percentile de la répartition des revenus des ménages, puisqu'elle porte directement sur la lacune en « logements abordables du marché » dont font état l'Évaluation des besoins en logements de la Ville et le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance d'Ottawa.

- **Efficiencia administrative** : Les parties prenantes favorisaient une définition harmonisée, plutôt que des calculs propres aux sites. En s'en remettant à une définition municipale unifiée et fondée sur les revenus, harmonisée avec le Bulletin provincial, on réduit le fardeau administratif puisque le gouvernement provincial met chaque année à jour les données d'après les statistiques de la SCHL et les données du recensement, et les seuils d'abordabilité de la Ville seront concertés avec l'évolution de la conjoncture économique, sans obliger le personnel à recalculer et à publier de nouveaux taux.
- **Cumul des programmes d'incitation** : Les promoteurs immobiliers auront toujours la possibilité d'avoir accès à d'autres programmes d'incitation financière dans le cadre du PAC pour les logements abordables, ce qui permettrait de mieux étayer la viabilité des projets dans l'ensemble et de compenser les revenus perdus correspondant à l'aménagement de logements abordables.

## Le ZI devrait-il établir une période d'abordabilité de 25 ans ou moins?

### Analyse

Le *Règlement de l'Ontario 232/18* plafonne à un maximum de 25 ans la période d'abordabilité pour les logements aménagés dans le cadre du zonage d'inclusion. Bien que la Ville puisse à sa discrétion fixer un terme plus court, elle réduirait en le faisant le rendement public des investissements. La négociation, l'enregistrement et la surveillance continue des accords de ZI réclament d'importantes ressources municipales. L'application de la durée maximum de 25 ans permet d'assurer le rendement le plus efficient dans cet investissement administratif, en sécurisant la période d'avantages la plus longue possible pour chaque contrat signé. En outre, en obligeant à ce que les logements restent abordables pour toute cette durée, on s'assure que le parc de logements abordable reste stable à long terme et qu'il ne s'effrite pas au profit du marché libre à court et à moyen termes.

### Orientation

Les politiques du Plan officiel et les règlements d'application du *Règlement sur le zonage d'inclusion* devraient fixer, pour tous les logements relevant du zonage d'inclusion, une période d'abordabilité obligatoire de 25 ans. Bien que cette période d'abordabilité de 25 ans soit différente des conditions d'admission à la SPHIF établies dans le PAC du logement abordable, les logements relevant du zonage d'inclusion et sécurisés pour une durée de 25 ans pourraient avoir « cumulativement » droit aux mesures du PAC pour avoir accès à la SPHIF à la condition que les projets d'aménagement respectent l'ensemble des critères du programme établis dans le PAC et dans le *Règlement sur le zonage d'inclusion*.

### Raison d'être et commentaires

- **Commentaires des parties prenantes :** Pendant la consultation, les organismes fournisseurs de logements à but non lucratif se sont prononcés en faveur d'une période de 99 ans ou emphytéotique pour tenir compte de leurs modèles opérationnels et pour assurer la permanence du parc de logements. Or, les parties prenantes ont reconnu que la Ville est soumise au plafond provincial de 25 ans. Les promoteurs ont fait savoir que bien qu'une durée écourtée soit préférable pour permettre de revendre les logements, une période de 25 ans constitue un délai prévisible pour la modélisation pro forma par rapport à une durée emphytéotique.
- **Cumul des programmes d'incitation :** La durée de 25 ans prévue dans le *Règlement sur le zonage d'inclusion* permet d'avoir accès à la SPHIF si les projets d'aménagement répondent à toutes les autres conditions d'admission du programme du PAC pour les logements abordables.

## Le zonage d'inclusion doit-il prioriser le mode d'occupation des logements en location ou en propriété?

### Analyse

L'Évaluation des besoins en logements de la Ville fait état d'une pénurie critique d'options abordables sur le marché locatif comme sur le marché de la propriété. En limitant la politique à un seul mode d'occupation, on restreindrait la Ville dans sa capacité de corriger les pénuries de logements dans l'ensemble du continuum. En autorisant les deux modes d'occupation, on offre la marge de manœuvre nécessaire pour sécuriser des logements abordables dans tous les types de projets d'aménagement d'habitation de forte densité, sans égard au modèle opérationnel spécifique proposé par le promoteur.

### Orientation

Les politiques du Plan officiel et les règlements d'application du *Règlement sur le zonage d'inclusion* devraient autoriser les modes d'occupation en location et en propriété à la fois pour les logements relevant du zonage d'inclusion.

### Raison d'être et commentaires

- **Industrie de la promotion immobilière (intégration de la location) :** Les promoteurs de logements locatifs construits à cette fin insistaient pour dire qu'en harmonisant le mode d'occupation des logements abordables avec le mode d'occupation du marché, on maximise l'efficacité opérationnelle en permettant de profiter des infrastructures existantes de la location à bail et de la gestion.
- **Secteur des logements à but non lucratif (mécanisme de la propriété) :** Les organismes fournisseurs de logements ont exprimé une préférence pour le mode d'occupation en propriété, essentiellement pour permettre l'« acquisition de blocs de logements ». En conservant l'option de la propriété, on permet aux organismes fournisseurs de logements à but non lucratif de faire l'acquisition d'une parcelle distincte de logements (soit une masse critique) au lieu de gérer différents logements éparpillés. Cette structure permet de réaliser des économies d'échelle dans la gestion immobilière et dans le soutien des locataires, ce qui pérennise financièrement l'administration à long terme des logements.

## Le zonage d'inclusion doit-il permettre de faire appel à la mixité proportionnelle dans un ensemble de logements ou obliger à aménager des logements de taille familiale?

### Analyse

L'Évaluation des besoins en logements de 2024 fait état de points de pression distincts aux deux extrémités du spectre des logements. Si les données confirment le fort volume des besoins impérieux en logements parmi les ménages plus modestes constitués d'une seule personne, elles mettent aussi en lumière une pénurie critique de logements locatifs de taille familiale (de



trois chambres à coucher ou plus). On sait que les logements de trois chambres à coucher dans le contexte des immeubles de grande hauteur donnent lieu à des difficultés du point de vue de la viabilité économique et ne remplacent pas l'expansion de l'offre de logements de trois chambres à coucher dans les immeubles de faible et de moyenne hauteurs.

Toutefois, dans les politiques, une approche qui tient compte de l'éventail des logements du marché permettrait de favoriser l'objectif de l'offre abordable, qui resterait diverse et intégrée, en évitant les complications propres aux sites lorsqu'il s'agit de déterminer les logements à lier aux impératifs du zonage d'inclusion. Cette stratégie tient compte de la forte demande exprimée pour les logements de plus petite taille, en s'assurant que dans les cas où le marché propose des logements de plus grande taille, une part proportionnelle de ces logements est obligatoirement abordable pour tenir compte de la rareté du parc locatif plus vaste et pour offrir une certaine variété complémentaire de tailles de logements à différents points de prix.

### Orientation

Les politiques du Plan officiel devraient exiger que l'éventail des logements relevant du zonage d'inclusion soit proportionnel à l'éventail des logements de la constituante du marché dans les projets d'aménagement.<sup>4</sup>

### Raison d'être et commentaires

Les parties prenantes de l'industrie ont insisté pour dire que le coût de la réalisation des logements abordables est nettement inférieur pour les logements de plus petite taille. Les promoteurs immobiliers ont fait observer que c'est pour les logements de taille familiale que l'écart des revenus entre les loyers du marché et les loyers abordables est le plus important; autrement dit, une politique qui obligerait à prévoir une forte concentration de logements de grande taille aurait un impact démesuré sur la viabilité des projets et pourrait avoir des conséquences non souhaitées. En adoptant un éventail proportionnel de logements, on mate ce risque, en s'assurant que l'obligation d'aménager des logements abordables concorde avec la structure économique du projet d'aménagement proposé.

### Doit-on autoriser l'aménagement de logements hors site?

#### Analyse

Selon le *Règlement de l'Ontario 232/18*, si une municipalité autorise l'aménagement de logements hors site, le Plan officiel doit expressément faire état des circonstances et des conditions dans lesquelles ces logements sont autorisés. En offrant l'option réglementaire de l'aménagement des logements hors site, on apporte la marge de manœuvre nécessaire pour les sites complexes ou pour les possibilités de partenariats exceptionnels, en veillant toutefois à réserver cette marge de manœuvre pour les scénarios qui font rejaillir des avantages publics

---

<sup>4</sup> L'éventail des logements et les normes de conception seront mieux précisés à l'étape de l'approbation du plan d'implantation afin d'assurer la conformité avec les politiques du Plan officiel et avec le *Règlement de zonage*.



tangibles au-delà de ceux qui seraient réalisés conformément aux règles normales de l'aménagement des logements sur site.

Pour autoriser la Ville à s'adapter aux complexités spécifiques des projets sans intégrer dans le Plan officiel des détails prescriptifs, on peut prévoir, dans les Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion, des déclencheurs pour les durées d'occupation, ainsi que les seuils minimums d'aménagement.

## Orientation

Les politiques du Plan officiel devraient autoriser l'aménagement hors site des logements relevant du zonage d'inclusion, strictement à la discrétion de la Ville, en apportant une modification au *Règlement de zonage* ou en faisant appel à un autre processus équivalent, selon les modalités indiquées dans les Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion. Afin d'assurer la viabilité opérationnelle, on pourra aménager des logements hors site à la condition que le demandeur de permis démontre une « amélioration des résultats dans l'aménagement des logements » et respecte d'autres critères établis dans ces lignes de conduite.

## Raison d'être et commentaires

- **Précédent dans d'autres municipalités** : La modification du *Règlement de zonage* pour obliger à aménager des logements hors site cadre avec les approches adoptées par la Ville de Toronto et la Ville de Mississauga : dans ces cas, l'aménagement de logements hors site ne serait autorisé qu'à la discrétion de la Ville, dans les cas où le demandeur de permis peut démontrer une « amélioration des résultats dans l'aménagement des logements ».
- **Approche de substitution** : En établissant une approche de substitution pour s'assurer d'aménager des logements hors site, la Ville offre la marge de manœuvre permettant de recourir à des solutions ingénieuses et à des partenariats, en proposant aux promoteurs immobiliers un parcours simplifié pour s'acquitter de leurs obligations sans avoir à apporter une modification officielle au *Règlement de zonage*.
- **Promoteurs de projets au taux du marché** : Les commentaires indiquent que bien que l'aménagement de logements hors site offre une marge de manœuvre souhaitée dans les scénarios complexes, il s'agira probablement d'une option secondaire. Les promoteurs de logements locatifs construits à cette fin ont fait observer que les logements sur site relevant du zonage d'inclusion sont généralement plus économiques que des logements hors site distincts.
- **Secteur des organismes fournisseurs de logements à but non lucratif** : Les représentants de ce secteur ont fait savoir qu'ils souhaitaient ardemment nouer des partenariats dans la réalisation des logements hors site, en précisant qu'il s'agissait d'un mécanisme essentiel pour faire l'acquisition de « blocs de logements » ou de se voir affecter de terrains afin d'accroître l'envergure de leurs opérations.

## À quoi faut-il chiffrer le seuil minimum d'aménagement?

### Analyse

En établissant un seuil minimum d'aménagement, il faut harmoniser les objectifs de densification de la Ville dans la désignation des « carrefours protégés » (les « carrefours »), les exigences administratives et les contraintes réglementaires imposées par le gouvernement provincial pour les taux de réservation maximums. En déterminant un seuil minimum d'aménagement, il faut tenir compte des objectifs du Plan officiel se rapportant aux exigences de densité minimums, du type de forme bâtie auquel s'appliquent les politiques du zonage d'inclusion, ainsi que des aspects stratégiques des économies opérationnelles pour assurer la pérennité administrative et veiller à ce que les politiques du zonage d'inclusion ne découragent pas les « logements intermédiaires manquants », ni la densification des immeubles de faible hauteur.

En établissant un seuil mixte, d'après le nombre de logements et la superficie brute au sol (SBS), on crée un mécanisme clair qui permet de capter l'envergure des projets d'aménagement de moyenne et de grandes densités qui caractérisent la croissance dans les ZPGSTC d'Ottawa. Ce seuil, qui cadre avec les politiques du Plan officiel pour les « carrefours », cible les typologies spécifiques des immeubles de grande densité et des immeubles polyvalents d'envergure, destinées à ces nœuds de transports en commun.

### Concordance avec les politiques du Plan officiel (sections 3 et 6)

La section 3 oblige à respecter des cibles minimums de densité pour les secteurs de la croissance stratégique, qui comprennent la désignation des « carrefours », comprise entre 150 habitations par hectare net pour les « carrefours » de banlieue et 350 habitations pour les « carrefours » du Centreville. Selon la section 6 du Plan officiel, la désignation des « carrefours » constitue la grande priorité dans les plus grands efforts de densification de la Ville, en autorisant et en encourageant les typologies de grande densité pour définir ces nœuds de transports en commun.

### Structure-cadre du Rapport d'évaluation

Dans ce rapport, on évalue la viabilité financière des prototypes « repères » compris entre 223 et 438 logements. Ces scénarios démontrent que les travaux prototypiques d'aménagement qui se déroulent dans les ZPGSTC définissent l'échelle selon laquelle le zonage d'inclusion est destiné à s'appliquer dans l'ensemble des transects. Bien que ces scénarios confirment la viabilité des projets de grande envergure, la structure-cadre réglementaire doit aussi faire état des projets d'aménagement qui ont parfois moins d'envergure que les prototypes modélisés, mais qui sont essentiels pour atteindre les cibles de densité sur les parcelles de moindre superficie.

### Établissement du référentiel de 80 logements

La loi provinciale est un facteur essentiel dans la détermination du seuil : elle plafonne strictement le taux de réservation à 5 % du nombre total de logements ou à 5 % de la superficie

brute au sol totale, ce qui pourrait donner lieu à une contrainte dans le calcul de la réalisation des « logements entiers ».

Le Rapport d'évaluation établit à 65 mètres carrés la superficie moyenne de logements aménagés dans le transect du centre-ville. Si le seuil établi pour le nombre de logements est trop faible, en arrondissant une fraction obligatoire au nombre entier le plus proche, on pourrait par mégarde autoriser un promoteur à aménager des logements inférieurs au logement entier (par exemple, pour aménager 5 % de 75 logements, il faudrait construire 3,75 logements abordables). En vertu de la loi, la Ville ne serait pas autorisée à demander le quatrième logement sans contrevenir au plafond de 5 % indiqué dans le *Règlement de l'Ontario 232/18*. Dans les transects dans lesquels la superficie moyenne des logements est moindre et dans lesquels la quantité est généralement plus élevée, en établissant un seuil minimum pour l'aménagement des logements, on permet à la Ville de sécuriser une « grappe » référentielle de logements pour justifier l'envergure opérationnelle des projets.

Pour sécuriser une grappe significative de quatre logements abordables entiers sans dépasser le plafond fixé dans la loi, il faut prévoir au moins 80 logements dans les projets d'aménagement. En fixant le seuil à 80 logements, on s'assure que le taux de réservation est suffisant pour produire un nombre entier de quatre logements relevant du zonage d'inclusion, ce qui respecte toujours rigoureusement la limite de 5 %.

L'application d'un taux de réservation à la superficie résidentielle totale permet de profiter de la marge de manœuvre dans l'aménagement des logements relevant du zonage d'inclusion en évitant la complexité dans le respect des taux de réservation dans l'éventualité où l'on obtient des fractions dans le calcul du nombre de logements. Cette approche cadre avec les politiques du Plan officiel, en établissant un éventail proportionnel de logements et en offrant aux promoteurs la marge de manœuvre qui leur permet de déterminer la taille finale des logements et le nombre de logements afin de répondre aux exigences du zonage d'inclusion.

### **Captation du parc immobilier « de luxe » dans la superficie brute au sol**

L'intégration d'un seuil pour la superficie brute au sol (SBS) permet de s'assurer que les projets d'aménagement dont la superficie au sol est vaste, mais dont le nombre de logements est moindre (par exemple dans les immeubles en copropriété dont la superficie moyenne des logements est vaste) restent admissibles aux contributions du zonage d'inclusion. Un immeuble de 40 logements dont la superficie moyenne du logement est de l'ordre de 150 mètres carrés donne une SBS résidentielle de 6 000 mètres carrés. En tenant compte de la SBS comme indicateur qui déclenche le zonage d'inclusion, on évite une faille dans les cas où l'immeuble correspond effectivement à l'échelle physique d'un projet d'aménagement de plus grande densité, sans toutefois atteindre le seuil fixé pour le nombre de logements en raison de la consolidation des logements.

## Orientation

Les politiques du Plan officiel et les règlements d'application du *Règlement du zonage d'inclusion* devraient déclencher le zonage d'inclusion pour les projets d'aménagement de 80 logements ou plus ou de 6 000 mètres carrés ou plus de superficie brute au sol (SBS) résidentielle.

## Raison d'être et commentaires

- **Efficiences opérationnelles** : En fixant le seuil à ce niveau, on favorise la pérennité administrative. On concentre les ressources municipales dans les projets de grande envergure qui permettent de produire une « masse critique » de logements abordables, au lieu de créer un parc fragmenté de logements éparpillés (par exemple deux logements dans un immeuble de 40 logements), ce qui peut obliger à consacrer des ressources considérables à la surveillance et à la gestion.
- **Promotion des diverses formes de logements** : En priorisant les projets de grande envergure, cette politique protège la viabilité de la densification à moindre échelle, ce qui est essentiel pour la croissance dans les zones moins denses comme le transect du secteur de banlieue. Elle permet de s'assurer qu'on peut réaliser les projets intercalaires de moindre hauteur, de moyenne hauteur et de « logements intermédiaires manquants » sans la complexité administrative des exigences du zonage d'inclusion, ce qui permet d'éviter de faire obstacle à la densification en douceur dans les ZPGSTC.
- **Contexte des politiques comparables** : Les municipalités comparables font appel à des seuils minimums pour réagir directement, du point de vue des politiques, au contexte de l'aménagement local et pour corriger l'inefficacité administrative dans la gestion des logements relevant du zonage d'inclusion quand leur nombre est modeste. Le déclencheur du logement et de la superficie brute au sol est un détail essentiel de la mise en œuvre, pensé pour consacrer des ressources administratives aux secteurs dans lesquels ils ont le plus d'impact.
  - **Ville de Toronto** : Le seuil est fixé à 100 logements ou à 8 000 mètres carrés de superficie brute au sol.
  - **Ville de Mississauga** : Le seuil est fixé à 50 logements ou à 3 600 mètres carrés de superficie brute au sol.

## La Ville doit-elle percevoir le produit net de la vente des logements abordables?

### Analyse

Le *Règlement de l'Ontario 232/18* donne aux municipalités le pouvoir de percevoir une part du « produit net » de la vente des logements abordables; cette part est plafonnée à 50 %. Sans cette disposition, le propriétaire du secteur privé pourrait récolter une manne subventionnée par l'État simplement parce qu'il surpasse la période d'abordabilité de 25 ans. En percevant une part de ce produit, la Ville peut réinvestir la valeur produite par la politique du zonage d'inclusion dans le

Fonds de réserve pour le logement abordable afin de subventionner les éventuels projets de logements abordables.

Pour que les ventes se déroulent pendant la période d'abordabilité, en s'en remettant à une convention restrictive sur titres, on pourrait créer un système qui s'autogérerait essentiellement. Cette convention pourrait obliger l'avocat du vendeur à vérifier les conditions d'admission de l'acheteur selon les revenus comme conditions pour conclure l'opération, ce qui allégerait le fardeau administratif de la Ville, qui interviendrait comme intermédiaire dans les transactions privées.

## Orientation

Les politiques du Plan officiel établiront l'approche spécifique à adopter pour déterminer le produit net de la vente des logements abordables, en imposant les conditions suivantes :

- **Fin de la période (après 25 ans) :** La Ville doit percevoir 50 % du produit net dans l'éventualité dans laquelle un logement en propriété abordable est vendu au prix du marché suivant l'expiration de la période d'abordabilité.
- **Pendant la période (entre la 1<sup>ère</sup> et la 25<sup>e</sup> années) :** Les contrats obligatoires enregistrés sur titres comprendront une convention restrictive pour régir les conditions de la revente. Cette convention précisera que tous les logements vendus pendant la période d'abordabilité doivent l'être aux ménages admissibles qui respectent les seuils spécifiques de la vérification des revenus selon les modalités exposées dans les règlements d'application du *Règlement sur le zonage d'inclusion*.
- **Exigence du Règlement municipal :** Les règlements d'application du *Règlement sur le zonage d'inclusion* obligeront expressément à verser à la Ville cette part du produit net : il s'agira d'une condition obligatoire du projet d'aménagement.

## Raison d'être et commentaires

- **Précédent dans d'autres municipalités :** Cette approche cadre avec les règles de l'art des municipalités comparables. La Ville de Toronto et la Ville de Mississauga ont toutes deux adopté la part maximum de 50 % afin de protéger l'intérêt public et de décourager les « opérations de vente-achat » réalisées pour des fins personnelles.
- **Efficience administrative :** Le recours à des conventions restrictives pourrait constituer un outil administratif plus efficace que l'intervention directe de la municipalité ce qui permettrait de réduire la nécessité de faire intervenir le personnel de la Ville dans les différentes transactions privées.

## La Ville doit-elle fixer des périodes de transition pour le zonage d'inclusion?

### Analyse

La mise en œuvre d'une période de transition définie est un mécanisme décisif pour réduire les points de crispation pendant le déploiement initial de la politique. En prévoyant un créneau clair

avant que les exigences obligatoires prennent effet, la Ville s'assure que les projets qui se situent déjà dans les phases préalables au dépôt de la demande ou dans les phases de la conception peuvent remanier leurs états financiers pro forma pour tenir compte des nouvelles obligations relatives aux coûts. Cette approche réduit le risque de freiner l'activité d'aménagement et favorise une évolution plus harmonieuse dans l'adoption d'un nouvel environnement réglementaire, en veillant à ce que la mise en œuvre de la politique ne nuise pas par mégarde à des projets déjà bien avancés dans le processus de planification.

## Orientation

Le *Règlement sur le zonage d'inclusion* fera état d'une période de transition d'au moins deux ans (harmonisée avec la période de déclaration bisannuelle) afin de donner à l'industrie de la promotion immobilière un délai d'exécution suffisant pour intégrer, dans les projets en gestation, les exigences relatives aux logements abordables.

## Raison d'être et commentaires

- **Commentaires de l'industrie** : Les parties prenantes de l'industrie ont fait savoir qu'il est essentiel de prévoir une période de transition pour tenir fidèlement compte du coût du zonage d'inclusion dans les budgets d'aménagement des projets. Elles ont insisté pour dire que sans ce délai d'exécution, les projets dans lesquels on a déjà établi des valeurs foncières d'après des hypothèses antérieures donneraient lieu à des difficultés du point de vue de la viabilité. En prévoyant une période de transition d'au moins deux ans liée aux modifications à apporter aux taux de réservation en raison des variations du marché et des besoins en logements, on instituerait un référentiel pour l'industrie.
- **Précédent dans d'autres municipalités** : Les municipalités comparables (Toronto et Mississauga) ont confirmé que l'application de périodes de transition raisonnables constituait une stratégie fructueuse. Les membres du personnel de ces administrations ont fait observer que cette approche favorisait l'administration de la politique et permettait de nouer des liens de collaboration avec l'industrie de la promotion immobilière pendant la phase de la mise en œuvre.

## Comment établir les autres programmes d'incitation?

### Analyse

Les récents changements apportés à la Loi (soit la *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*) ont simplifié le paysage des programmes d'incitation en établissant un lien direct entre les exemptions financières et la définition provinciale de l'« unité d'habitation abordable ». Font essentiellement partie de ces exemptions officielles :

- les redevances d'aménagement (RA);
- les redevances pour avantages communautaires (RAC);
- les conditions de l'affectation des terrains à la création de parcs.

Le personnel de la Ville sait qu'un certain nombre de nouveaux programmes d'incitation provinciaux et fédéraux sont déjà en place ou seront bientôt recentrés et qu'il existe des programmes d'incitation municipaux, dont la marge de manœuvre dans les redevances d'aménagement, les avantages communautaires, la compensation financière au lieu des places de stationnement et des programmes comme le Programme fiscal du Plan d'améliorations communautaires pour les logements abordables, qui peuvent valoriser et modifier le degré d'abordabilité — avec ou sans le zonage d'inclusion comme mesure supplémentaire.

En s'en remettant aux Lignes de conduite pour la mise en œuvre dans l'administration des programmes d'incitation supplémentaire approuvés par le Conseil municipal (comme le Plan d'améliorations communautaires pour les logements abordables ou les éventuels programmes de subventions), la Ville garde sa marge de manœuvre. On s'assure ainsi que si le Conseil municipal décide d'adopter éventuellement d'autres programmes d'incitation, on peut mettre à jour avec efficacité la mécanique administrative des Lignes de conduite sans avoir à modifier le Plan officiel.

### Orientation

Les politiques du Plan officiel et le *Règlement municipal sur le zonage d'inclusion* établiront que les « mesures et programmes d'incitation » principaux prévus pour assurer le zonage d'inclusion constituent les exemptions officielles obligatoires en vertu de la loi provinciale. Tous les programmes d'incitation discrétionnaires supplémentaires qui pourraient être adoptés par le Conseil municipal pour obtenir de meilleurs résultats dans l'aménagement des logements seront précisés et administrés conformément aux Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion.

Les Lignes de conduite pour la mise en œuvre rappelleront les conditions d'admission des Plans d'améliorations communautaires, dont le Plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable, et inviteront les promoteurs immobiliers à envisager de fixer les taux des logements abordables afin de respecter les critères du zonage d'inclusion et des plans d'améliorations communautaires afin d'avoir accès aux avantageux programmes d'incitation financière du Plan d'améliorations communautaires.

### Raison d'être et commentaires

- **Cadrement des lois :** L'admissibilité aux exemptions prévues dans les lois (redevances et frais) est déterminée strictement en respectant les critères de l'abordabilité exprimés dans le Bulletin provincial applicable.
- **Pouvoirs discrétionnaires de la municipalité :** La Ville n'est pas obligée d'offrir de programmes d'incitation financière au-delà des exemptions prévues dans les lois pour la conformité de base.
- **Application des Lignes de conduite :** Les procédures de validation de l'admissibilité et de l'administration des programmes d'incitation discrétionnaire seront déterminées conformément aux Lignes directrices pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion.



- **Cumul des programmes d'incitation** : L'intégration, dans la structure-cadre du zonage d'inclusion, du Plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable, même si cette structure-cadre prévoit des conditions d'admission plus rigoureuses pour l'ampleur et la durée de l'abordabilité, offre l'occasion de prévoir d'autres mesures d'incitation pour assurer la viabilité des projets et compenser les revenus perdus liés à la réalisation obligatoire des logements abordables.

## Quand la Ville doit-elle mettre à jour le Rapport sur l'évaluation du zonage d'inclusion?

### Analyse

Le cycle quinquennal de mise à jour prévu dans la loi constitue un « filet de sûreté », qui permet de s'assurer que les besoins en logements et les données sur la viabilité sont à jour. Or, puisqu'on a recommandé de commencer par appliquer un taux de réservation de 0 %, la Ville doit se doter d'un mécanisme réceptif pour « mettre en application » la politique lorsque le marché reprend du mieux.

Une approche prévoyant un « déclencheur du marché » permet de s'assurer que la Ville ne se prive pas du créneau qui s'offre à elle pendant un regain d'activité sur le marché. Une mise à jour en temps voulu du Rapport d'évaluation apporte la justification financière nécessaire pour étayer un rapport à présenter au Comité de planification pour recommander une modification du *Règlement de zonage* afin de porter à plus de 0 % le taux de réservation.

Essentiellement, la Ville ne doit pas s'en remettre exclusivement aux constatations de la « viabilité » dans le Rapport d'évaluation pour justifier la hausse du taux de réservation. L'alinéa 6 du paragraphe (1) de l'article 2 du *Règlement de l'Ontario 232/18* n'exige qu'une « analyse des répercussions potentielles sur le marché du logement et sur la viabilité financière de l'exploitation », sans exiger expressément de preuves de viabilité avant de mettre en œuvre le zonage d'inclusion. Autrement dit, la Ville pourrait adopter le point de vue de l'équité dans un éventuel rapport d'évaluation à partir duquel le Conseil municipal pourrait décider d'accroître le taux de réservation.

### Orientation

Alors que le *Règlement de l'Ontario 232/18* oblige à mettre à jour le Rapport d'évaluation tous les cinq ans, les politiques du Plan officiel établiront une structure de surveillance portant à la fois sur le « déclencheur du marché » et sur les « besoins en logements » afin de s'assurer que le programme reste adapté à l'évolution de la conjoncture.

- **Déclencheur du marché** : Les politiques obligeront le personnel à surveiller chaque année les principaux indicateurs du marché (par exemple le volume des transactions foncières, les taux d'absorption de la location et la stabilisation des coûts de construction). Si la surveillance permet de constater que la conjoncture du marché s'est améliorée suffisamment



pour justifier un apport obligatoire en logements abordables, le personnel de la Ville lancera une mise à jour anticipée du Rapport d'évaluation.

- **Déclencheur des besoins en logements** : Les politiques obligeront le personnel à surveiller les indicateurs de l'Évaluation des besoins en logements (dont les besoins impérieux en logements, les ratios des frais de logement par rapport aux revenus et les taux d'inoccupation) ou d'autres données municipales, provinciales ou fédérales essentielles. Si la surveillance démontre que les besoins en logements abordables augmentent, la Ville pourrait lancer la mise à jour du Rapport d'évaluation en tenant compte des objectifs de l'équité sociale de concert avec les considérations du marché.

### Raison d'être et commentaires

- **Prévisibilité** : Les parties prenantes ont précisé qu'elles devaient être en mesure de prédire quand et dans quelle mesure le taux de réservation changerait. En codifiant dans une politique l'approche du « déclencheur du marché », la Ville fait savoir clairement à l'industrie de la promotion immobilière que les hausses de ce taux seront fondées sur des statistiques probantes et liées à des indicateurs spécifiques de la reprise économique, plutôt qu'à des délais arbitraires.
- **Besoins en équité** : En intégrant la surveillance des besoins en logements, la Ville s'assure que la structure-cadre du zonage d'inclusion est non pas un outil financier statique, mais plutôt une politique du logement réceptive. Cette approche à double voie permet à la Ville d'apporter aux changements de la politique une justification transparente, appuyée par des données, que ces changements soient portés par le marché ou répondent à un besoin urgent de corriger une pénurie dans le logement abordable.
- **Agilité administrative** : Cette structure-cadre permet à la Ville de lancer l'examen du taux de réservation en prévision du cycle quinquennal standard dès que les statistiques probantes, sur le marché ou sur les questions sociales, indiquent qu'une réévaluation est bien fondée, ce qui permet de s'assurer que la politique continue de représenter un outil proactif pour maximiser les bienfaits publics.

## 4.3 Lignes de conduite pour la mise en œuvre

Afin d'assurer l'efficacité opérationnelle et la réceptivité, le personnel de la Ville propose de mettre au point les Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion afin de tenir compte de la mécanique détaillée du programme. L'intention de ces lignes de conduite consiste à codifier les impératifs opérationnels qui ne constituent pas des obligations de la loi afin de les inclure dans le Plan officiel ou dans le *Règlement de zonage*.

En séparant, des procédures opérationnelles, les exigences de la loi pour la politique du zonage d'inclusion et pour les règlements d'application, cette approche allège considérablement le fardeau administratif des modifications à apporter éventuellement. Elle permet de s'assurer que la Ville peut rapidement adapter les protocoles administratifs à l'évolution de la conjoncture du

marché ou aux règles de l'art, en mettant à la disposition de l'industrie de la promotion immobilière un manuel consolidé clair des exigences à respecter.

Les considérations suivantes définissent l'orientation des mécanismes opérationnels à appliquer pour opérationnaliser efficacement cette structure-cadre.

## Doctrine de la mise en œuvre

Le Guide établira les principes-cadres (soit l'équité, l'accessibilité, la transparence et la simplicité administrative) à adopter pour piloter l'interprétation des lignes de conduite et les solutions à apporter aux cas particuliers

### Lignes de conduite pour les normes et la conception des logements

- **Intégration** : Normes de conception permettant de s'assurer que les logements abordables sont visuellement indistinguables des logements offerts au prix du marché et d'avoir en commun des entrées, des ascenseurs et des halls.
- **Accès aux commodités** : Confirmation selon laquelle les résidents des logements abordables ont accès à toutes les commodités intérieures et extérieures (comme les piscines, les gymnases et les salles de fête) aux mêmes conditions que les résidents des logements offerts au prix du marché.
- **Échelonnement par phases** : Exigences à respecter pour que les logements abordables soient prêts à occuper en même temps que les logements offerts au prix du marché afin d'éviter les retards dans la mise en service.

### Admissibilité et sélection des ménages

- **Vérification des revenus** : Marche à suivre pour demander les données provinciales sur les revenus (par exemple les données sur les zones de marché régionales) afin de déterminer les conditions maximums d'admission des revenus des ménages.
- **Processus de sélection** : Protocoles pour gérer la sélection des locataires et des acheteurs (par exemple à partir de processus de sélection randomisée ou de listes d'attente centralisées) afin d'assurer l'équité dans l'accès aux logements.

### Administration

- **Détermination du taux d'abordabilité** : Protocoles pour la mise à jour et la publication annuelles des loyers abordables et des prix d'achat. Les lignes de conduite préciseront les dates de publication de ces loyers et de ces prix (soit après la diffusion du Bulletin provincial annuel), ainsi que les modalités de leur calcul pour certains types de logements afin de s'assurer que les promoteurs ont une bonne idée des cibles de prix et que ces cibles sont prévisibles.
- **Surveillance et conformité** : Protocoles pour la vérification continue de l'occupation et de l'abordabilité. Il s'agit entre autres de recueillir les données nécessaires pour le rapport bisannuel obligatoire du Conseil municipal (par exemple pour le suivi du nombre de

logements, des lieux et de l'ampleur de l'abordabilité) ainsi que des procédures pour les vérifications annuelles de la conformité (soit l'examen des relevés des loyers et des conditions d'admission des locataires).

- **Location** : Lignes de conduite pour les « plans d'accès des locataires », formules de contrôle des loyers (liées aux lignes de conduite du gouvernement provincial) et rapports annuels sur la conformité.
- **Propriété** : Procédures pour calculer les prix de revente maximums et la part de la Ville dans le « produit net » conformément au Bulletin provincial applicable.
- **Location à bail et achat de blocs de logements** : Options et procédures pour les accords de location à bail et d'achat de « blocs » de logements (location à bail ou achat de différents logements à but non lucratif).

### Critères de l'aménagement des logements hors site

- **Structure-cadre de l'évaluation** : Aide-mémoire permettant au personnel d'évaluer l'« amélioration des résultats du logement » (par exemple en se demandant si les propositions permettent d'approfondir l'abordabilité ou de produire plus de logements de taille familiale).
- **Normes de proximité** : Clarté de la définition de la notion de « proximité » (soit dans la même ZPGSTC ou dans un rayon spécifique).
- **Déclencheurs des délais** : Exigences établissant le lien entre la mise en service des logements hors site et des permis de construire ou l'occupation des logements aménagés aux prix du marché.

### Paramètres des accords

- **Objet des accords normalisés** : Définition de l'objet type (par exemple les assurances à souscrire, les indemnités et les dispositions en cas de défaut) et intégration des paramètres opérationnels définis ci-dessus (soit les normes dans l'aménagement des logements, les conditions d'admission et d'administration) pour s'assurer de faire appel à une structure-cadre d'application complète au sens de l'Accord sur le zonage d'inclusion de l'article 35.2 de la Loi.

On propose de mettre au point les Lignes de conduite pour la mise en œuvre lorsqu'on aura adopté la modification du Plan officiel ou la modification du *Règlement de zonage* pendant la période de transition proposée dans les recommandations ci-dessus et avant de réévaluer les taux applicables pour le zonage d'inclusion.

## 5.0 CONCLUSION

Ce document décrit dans leurs grandes lignes l'objet et la structure des modalités de mise en œuvre du zonage d'inclusion à Ottawa et recommande d'adopter la structure-cadre complète des politiques et des règlements nécessaire pour mettre en œuvre cet outil. Le tableau 2 ci-après décrit la structure-cadre proposée.

**Tableau 2 : Structure-cadre proposée pour les politiques**

Paramètres	Recommandations
<b>Application géographique</b>	Appliquer la structure-cadre entièrement dans les zones protégées des grandes stations de transports en commun (ZPGSTC). À l'heure actuelle, on ne recommande pas d'adopter l'approche du sous-marché.
<b>Seuil minimum d'aménagement</b>	80 logements ou plus ou 6 000 mètres carrés ou plus de superficie brute au sol (SBS) pour l'habitation, applicables à l'aménagement des logements locatifs construits à cette fin et des logements en copropriété.
<b>Taux de réservation maximum</b>	0 %, sous réserve de l'examen dans le cadre de la prochaine évaluation du marché.
<b>Période de transition</b>	Le <i>Règlement de zonage</i> prévoira une période de transition d'au moins deux ans dans les cas où l'on propose d'augmenter le taux de réservation existant.
<b>Durée de l'abordabilité</b>	25 ans
<b>Ampleur de l'abordabilité</b>	Harmoniser la définition du terme « abordable » avec la nouvelle définition municipale de l'abordabilité unifiée et fondée sur les revenus dans la prochaine mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, en l'harmonisant avec le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i> ».
<b>Fourchette des revenus des ménages</b>	Du quatrième au sixième déciles de revenus (ménages propriétaires et locataires) selon les modalités indiquées dans le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i> ».
<b>Mesures et programmes d'incitation</b>	Concordance avec les programmes existants de SPHIF et avec les programmes complémentaires à explorer dans l'élaboration des Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'exclusion; l'impact des redevances d'aménagement provinciales et municipales, du règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc (RFFRTP) et des exemptions au titre des redevances pour avantages communautaires (RAC) sera évalué dans les prochains rapports d'évaluation du marché.

<b>Normes sur l'aménagement des logements</b>	Normes proportionnelles à l'éventail des logements de la constituante des travaux d'aménagement du marché.
<b>Logements hors site</b>	Logements autorisés grâce à une modification du <i>Règlement de zonage</i> ou à un autre processus équivalent selon les modalités indiquées dans les Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion.
<b>Maintien de l'abordabilité</b>	Convention restrictive à ajouter sur titre en précisant les valeurs de revente et de location indexées selon les niveaux de l'abordabilité définis et mis à jour périodiquement dans le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i> ».
<b>Contrats</b>	Obliger le propriétaire des biens-fonds à conclure un accord avec la municipalité pour s'assurer qu'il continue de respecter les exigences du zonage d'inclusion; accord à enregistrer sur titre.
<b>Évaluations du marché du logement</b>	Les politiques du Plan officiel établiront une structure-cadre pour la surveillance des « déclencheurs du marché » et des « besoins en logements » afin de s'assurer que le programme reste adapté à l'évolution de la conjoncture.
<b>Produit net de la revente</b>	La Ville doit percevoir 50 % du produit net dans l'éventualité où un logement en propriété abordable est vendu au prix du marché suivant l'expiration de la période d'abordabilité.

L'approche recommandée permet de compter aujourd'hui sur les pouvoirs législatifs nécessaires et sur la structure réglementaire voulue, en faisant appel, à titre provisoire, à un taux de réservation initial de 0 % jusqu'à la prochaine réévaluation du marché pour s'assurer que l'aménagement des logements dans les ZPGSTC d'Ottawa n'est plus entravé alors que le marché du logement continue de s'adapter aux mutations rapides des politiques fédérales, provinciales et municipales sur le logement. Cette stratégie concorde avec les constatations du Rapport d'évaluation du zonage d'inclusion, respecte les exigences réglementaires des lois provinciales et intègre les commentaires critiques de l'industrie de la promotion immobilière et du secteur de la construction de logements à but non lucratif.

## 5.1 Considérations relatives à l'administration et à la surveillance

Il est important de noter que même si les instruments de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (soit le Plan officiel et le *Règlement de zonage*) constituent les outils de la mise en œuvre, le zonage d'inclusion doit faire appel à une importante structure-cadre administrative, juridique et de coordination, qu'il faut mettre en œuvre, doter de ressources et actualiser : les promoteurs immobiliers doivent donc déposer des contrats signés et enregistrés sur titres, et il faut assurer le suivi et la surveillance des différents logements produits dans le cadre du zonage d'inclusion pendant la durée de leur période d'abordabilité.

En outre, les premières discussions avec les organismes fournisseurs de logements à but non lucratif ont permis de préciser que le taux de 5 % des logements dans l'aménagement éventuel

d'immeubles en copropriété n'assurerait pas l'envergure du logement gérable pour un organisme fournisseur de logements à but non lucratif, à administrer au nom du promoteur de ces logements; il faudrait donc envisager, si on le juge nécessaire, une solution permettant de regrouper les propriétés (logements hors site) ou d'acquérir des logements en bloc à administrer par la Ville ou par une autre entité.

Il faut mettre au point cette structure-cadre et la préparer avant que le zonage d'inclusion devienne une exigence obligatoire. En outre, les lois provinciales obligent à déposer des rapports à intervalles réguliers et des évaluations du marché révisées. Voici les principaux outils à mettre au point :

- Élaborer les clauses normalisées des accords de zonage d'inclusion et enregistrer les modes d'occupation, les résultats de la vérification des revenus, les contrôles de la revente, la répartition du produit net et la surveillance de la conformité.
- Intégrer les parcours dans l'approbation du zonage d'inclusion dans les circuits de travail des plans d'implantation et des permis de construire (conformité du zonage) afin de réduire les retards.
- Préparer chaque année le Rapport sur le rendement du zonage d'inclusion (conformément au *Règlement de l'Ontario 232/18*), ainsi qu'une mise à jour complète de l'évaluation du zonage d'inclusion tous les cinq ans.
- Conclure des accords de partenariat avec les organismes à but non lucratif pour la location à bail et l'achat des logements en blocs relevant du zonage d'inclusion afin de maximiser la stabilité de l'abordabilité si on le juge nécessaire et dans les cas réputés utiles.
- Finaliser les « Lignes directrices pour la mise en œuvre » détaillées afin d'établir une structure claire et des lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion à l'intention du personnel et de l'industrie de la promotion immobilière.

## 5.2 Planification de l'équité à long terme du logement

Le zonage d'inclusion est un outil puissant, même s'il faut faire preuve de patience compte tenu de la conjoncture actuelle du marché du logement, et doit être considéré comme « une option parmi tant d'autres » pour améliorer l'abordabilité du logement de concert avec la réforme réglementaire, les programmes d'incitation financière et la mise en service directe des logements. En imposant tout de suite le zonage d'inclusion, on pourrait créer des points de crispation dans un marché du logement déjà soumis à des contraintes, ce qui aurait pour effet de retarder encore les projets ou de les rendre non viables.

Il est donc primordial d'adopter un point de vue à plus long terme dans le zonage d'inclusion. Il faudrait se pencher sur le parcours menant au zonage d'inclusion selon le point de vue de la promotion de l'équité sociale et du logement dans les projets d'aménagement axés sur les transports en commun pour les cas dans lesquels le marché devient plus stable. Puis, dans les

considérations relatives à la politique, il faudrait se pencher sur les modalités selon lesquelles le zonage d'inclusion pourrait « se superposer » à d'autres programmes d'incitation ou d'aide de l'administration municipale ou d'autres ordres de gouvernement afin de « compenser » l'impact immédiat sur la viabilité.

Bien que le marché ne puisse pas, à l'heure actuelle, assurer les taux de réservation obligatoires sans nuire potentiellement à l'offre de logements, la mise en œuvre de la structure-cadre de la politique du zonage d'inclusion à cette étape permet à la Ville de s'adapter rapidement aux nouveaux programmes, aux nouvelles mesures d'incitation et aux mutations du marché. En établissant cette structure-cadre aujourd'hui, la Ville sera en mesure de « mettre en application » les exigences du zonage d'inclusion lorsque la conjoncture prendra du mieux et dans les cas où l'érosion de l'équité du logement oblige l'État à intervenir dans le marché du logement.

En adoptant cette approche des « déclencheurs du marché », la Ville est en mesure de s'adapter à la mutation de la conjoncture du logement. En établissant aujourd'hui la structure-cadre complète des politiques et des règlements, on s'assure que la Ville est mieux en mesure d'adopter progressivement les exigences obligatoires du logement abordable sur la foi de la viabilité démontrée du marché et dans l'éventualité où l'équité du logement non loin des transports en commun continue de s'effriter.

### 5.3 Prochaines étapes

Le public peut prendre connaissance des rapports techniques et des documents, dont le Rapport sur l'évaluation du marché du logement et l'évaluation par les pairs, et les commenter sur la [page Web portant sur le zonage d'inclusion](#); il faut prendre connaissance de ces documents à la lumière du contenu du présent document.

Nous proposons de soumettre au Comité en **mars 2026** un rapport complet ainsi que les modifications que nous proposons d'apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage* pour faire état de la structure-cadre du zonage d'inclusion, ce qui correspond aux engagements du gouvernement fédéral et de la Ville. Nous mettrons au point la version détaillée des Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion ainsi que les critères des déclencheurs du marché pour l'éventuelle réévaluation de la conjoncture lorsque le Conseil municipal aura pris connaissance de ces modifications et qu'il aura donné ses directives au personnel dans la foulée du dépôt du rapport et des modifications à apporter au *Règlement de zonage*.

Les commentaires et les avis portant sur ce document pour discussion et sur les politiques-cadres proposées doivent nous parvenir au plus tard le **6 février 2026** pour être étudiés avant le dépôt des recommandations finales auprès du Comité. Veuillez communiquer avec **David Wise, coordonnateur du Fonds fédéral d'accélération du logement** par courriel ([David.wise@ottawa.ca](mailto:David.wise@ottawa.ca)) pour déposer vos commentaires ou pour vous tenir au fait de l'évolution de cet outil de gestion du logement.