



2009 | Aménagement résidentiel

Ville de Langford

Colombie-Britannique

Population : 22 459



Contributions au logement abordable, aux parcs et aux commodités

Résumé

La Ville de Langford a adopté sa politique de contribution au logement abordable, aux parcs et aux commodités (AHPAC) dans le but d'accroître l'accès aux logements abordables et d'améliorer l'environnement naturel et les attraits publics collectifs. La politique prévoit la collaboration de nombreuses parties prenantes, mais elle vise principalement la participation des promoteurs au moyen de contraintes et de mesures incitatives. La politique oblige les promoteurs à intégrer des habitations abordables, des logements locatifs secondaires et des espaces verts minimaux dans leurs nouveaux lotissements. Elle exige aussi la contribution des promoteurs à un fonds de financement des attraits publics. Ce fonds est utilisé pour favoriser le réaménagement et la densification urbaine, améliorer les parcs et les sentiers, mettre en œuvre des programmes de sécurité communautaire, préserver les bassins-versants et soutenir l'embellissement et l'installation d'œuvres d'art dans les lieux publics. Les contributions des promoteurs ont déjà permis d'aménager 57,7 hectares d'espaces verts (une hausse de 400 %). Grâce à cette politique, 35 maisons et plus de 100 logements locatifs abordables ont été construits, soit une contribution de près de 7 millions de dollars des promoteurs au logement abordable.

Contexte

Langford est située sur la côte ouest de l'Île de Vancouver, à l'extrémité sud. Elle fait partie du District régional de la capitale et s'élève à proximité de l'agglomération métropolitaine de Victoria. Une demande forte et la rareté des terrains dans le District régional de la capitale ont entraîné une forte croissance démographique sur la côte ouest, notamment à Langford, dont la population a grimpé de 7,6 % entre 1996 et 2001.

Cette forte croissance, conjuguée à l'augmentation de la valeur des habitations, a poussé la population à exiger des logements plus abordables. Elle a aussi demandé un développement communautaire axé sur la densité résidentielle, la sécurité, l'intégrité écologique et l'accès à des parcs et à des commodités. L'appui de la population fait aux dirigeants municipaux et aux projets novateurs est infaillible. Le maire actuel et de nombreux membres du conseil ont été plusieurs fois réélus depuis l'incorporation de la municipalité en 1992. Une gouvernance stable et une bonne collaboration entre les membres du conseil et le personnel municipal ont créé un climat favorable à l'élaboration de politiques novatrices. Le comité permanent de la planification, du zonage et du logement abordable se réunit deux fois par mois. Il compte sept membres en poste pour un mandat de trois ans. Le service de la planification de la Ville de Langford est responsable de l'aménagement du territoire, des parcs, des questions relevant de la planification et du zonage, du programme de logement abordable et des projets d'aménagement d'espaces verts.

Élaboration du projet

La politique du logement abordable de Langford a vu le jour en 2003. Elle a été développée et améliorée en 2007, afin de la rendre plus claire et exhaustive comme le demandaient les promoteurs. Elle est alors devenue la politique de contribution au logement abordable, aux parcs et aux commodités (acronyme anglais AHPAC). Les services municipaux de la planification et de l'administration ont été les grands responsables de l'élaboration de la politique et de sa présentation au conseil municipal. D'autres services municipaux ont participé au processus d'élaboration dans le cadre de réunions de gestion et de suivi. La Ville a également travaillé avec des partenaires externes : promoteurs, ministères provinciaux et organismes sans but lucratif. Langford a consulté à plusieurs reprises l'association des promoteurs de la côte ouest (West Shore Developers Association) afin d'obtenir l'accord écrit du secteur privé avant l'adoption de la politique. La Ville a travaillé en étroite collaboration avec BC Housing à l'élaboration de la stratégie de logement abordable intégrée à la politique AHPAC et au plan directeur de la municipalité. Elle a aussi conclu des accords avec plusieurs organismes de logement social sans but lucratif. La politique a fait l'objet d'un long processus de consultation publique et de révision démocratique comprenant des ateliers et des journées portes ouvertes. Un rapport étoffé expliquant la politique a été déposé lors d'une séance publique du conseil municipal, à la suite de quoi la politique est devenue publique. Elle a aussi été intégrée au plan directeur officiel de la municipalité.

Mise en œuvre du projet

La politique AHPAC de Langford vise à offrir plus de logements abordables, à promouvoir le développement durable et à améliorer les commodités en mettant à profit le soutien apporté par des promoteurs privés. La politique exige des promoteurs que, pour sur dix maisons qu'ils construisent, l'une soit une maison abordable, qu'ils gèrent des partenariats pour des logements locatifs abordables et qu'ils contribuent à l'embellissement et à l'amélioration des commodités de la collectivité. En échange, la Ville offre aux promoteurs des mesures incitatives sous forme de primes de densité et de processus simplifié d'approbation des projets.

Le programme d'accès abordable à la propriété est un sous-produit de la politique AHPAC. Il exige des promoteurs qu'ils construisent une maison abordable par dizaine de maisons construites et qu'ils la vendent à des acheteurs autorisés à un prix maximal de 160 000 \$. L'entente conclue avec l'acheteur limite pendant cinq ans le prix de revente à 165 000 \$. Par la suite, la valeur de la maison peut augmenter de 2 000 \$ par an, ce qui assure un parc durable de logements abordables. La politique s'applique à tous les lotissements qui ont fait l'objet d'un changement de zonage et qui comportent au moins dix lots pour des résidences unifamiliales. Des critères de conception et une superficie minimale sont spécifiés dans la politique AHPAC pour les logements abordables, ainsi que les critères d'admissibilité s'appliquant aux acheteurs de ces habitations. La politique exige aussi la construction de logements locatifs secondaires sur 50 % des nouveaux lots pour résidences unifamiliales, à louer pour des loyers économiques.

La contribution au fonds des commodités est un autre élément majeur de la politique. Elle s'applique à toutes les résidences vendues au prix du marché et construites à la suite d'un changement de zonage. La politique favorise un aménagement résidentiel en grappes en exigeant des promoteurs qu'ils laissent des espaces libres équivalant à 10 à 50 % de la superficie (selon la zone). Les terrains laissés vacants sont utilisés par la Ville pour aménager des parcs et des sentiers. L'AHPAC prévoit une prime de densité en vertu de laquelle un promoteur peut construire plus densément en échange de sa contribution à la collectivité : logements abordables, logements répondant à des besoins spéciaux ou contribution à divers fonds d'amélioration des biens collectifs. Grâce à cette prime, le promoteur peut augmenter ses revenus en construisant davantage de logements et la municipalité profite d'une plus grande gamme de logements : copropriétés, maisons en rangée et autres immeubles à logements multiples. La politique AHPAC est conforme au plan directeur officiel de Langford qui vise l'aménagement de quartiers denses à vocation mixte, accueillants pour les piétons et offrant des logements à différents prix.

En vertu de la politique de contribution au fonds des commodités, les promoteurs sont aussi tenus de verser une contribution pour chaque logement vendu au prix du marché. La politique établit clairement le montant de la contribution, qui varie selon la zone de la municipalité. Outre le fonds général des commodités, des contributions sont versées au fonds des parcs, au fonds de recherche archéologique, au fonds d'embellissement du centre-ville, au fonds des passages pour écoliers, au fonds du service incendie, au fonds d'aménagement du ruisseau, au fonds du logement abordable et autres. La contribution par logement va de 2 700 \$ dans les zones piétonnières du centre-ville à 9 300 \$ dans les zones les plus périphériques. La politique encourage ainsi la densification du centre-ville et le réaménagement de sites contaminés.

Même si la politique AHPAC a été conçue sur mesures pour Langford, la municipalité a fait des efforts pour faire connaître ses réussites en participant à de nombreux événements, notamment le congrès de la FCM qui s'est tenu à Calgary en 2007. Des employés de la municipalité et des membres du conseil ont fait connaître ces mesures en accordant des entrevues à la radio nationale et à des journaux. Ils ont aussi animé un webinaire organisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. On peut consulter la politique sur le site Web de Langford.

Résultats

- Les promoteurs ont construit 35 maisons abordables qui ont été achetées par des familles à revenu plutôt faible. Compte tenu du prix de vente équivalant à 40 pour cent de moins que la valeur du marché, cet aspect de la politique a entraîné une contribution de près de 7 millions de dollars de la part des promoteurs immobiliers.
- La politique AHPAC a permis la construction de plus de 100 logements locatifs abordables sans but lucratif.
- La contribution de 500 \$ par logement destinée au fonds du logement abordable génère des revenus d'environ 300 000 \$ par année.
- Le ratio des logements d'immeubles multifamiliaux construits par rapport au total de logements construits est passé de 34 % en 2003 (année de l'adoption de la politique) à 64 % en 2008.
- Les politiques axées sur le logement abordable ont permis à de nombreux résidents de Langford de réduire la part de leurs revenus allouée au logement.

De 2004 à 2008, la contribution des promoteurs aux différents fonds communautaires s'est élevée à plus de 5,5 millions de dollars. Cela a permis de quadrupler les espaces verts (une augmentation de 57,7 hectares) et de décupler l'étendue du réseau de sentiers municipaux.

La politique prévoit des mesures incitatives financières claires pour encourager la densification urbaine et réduire l'étalement urbain, ainsi que les problèmes environnementaux qu'il crée.

Leçons retenues

- **ADOPTER DES POLITIQUES CLAIRES ET DÉTAILLÉES.** Lors de la première adoption de la politique en 2003, les modalités de la prime de densité n'étaient pas claires. En réponse aux demandes des promoteurs, la Ville a révisé sa politique en 2007 pour la rendre plus claire et plus prescriptive. Avec le recul, il est certain que la politique aurait gagné à être plus complète et mieux définie dès la première adoption.
- **FAIRE UNE LISTE DE CONTRÔLE DU PROCESSUS POUR LE PERSONNEL MUNICIPAL.** Les contraintes réglementaires de la loi sur les gouvernements locaux de Colombie-Britannique rendent complexe l'administration du programme d'accès abordable à la propriété. Ces contraintes ont exigé la préparation d'une liste de contrôle du processus à l'intention du personnel municipal. Il aurait été utile qu'une telle liste soit préparée dès la mise en œuvre du programme.
- **TRAVAILLER EN PARTENARIAT AVEC LE SECTEUR PRIVÉ.** En établissant un partenariat avec les promoteurs immobiliers dès l'étape de l'élaboration de la politique et en le maintenant par la suite, la Ville a pu financer de nombreux projets d'amélioration communautaire et augmenter le nombre de logements abordables avec un minimum d'incidences sur les contribuables.
- **INDEXER LA VALEUR DU LOGEMENT ABORDABLE SUR L'INFLATION.** Au moment de l'élaboration de la politique de logement abordable, le prix maximal des logements avait été fixé à 150 000 \$, soit de 30 à 50 % en dessous du prix du marché. Par la suite, la valeur des habitations a augmenté fortement dans la région, mais le prix des logements abordables est monté à 160 000 \$ seulement, ce qui a creusé l'écart avec le prix du marché. Cela a eu pour effet d'augmenter la contribution des promoteurs et aurait pu les pousser à demander à la municipalité d'offrir d'autres mesures incitatives ou de réduire ses normes d'aménagement. Emilie Adin, adjointe à la planification municipale de Langford, croit qu'il aurait été préférable « d'indexer le prix des logements sur l'inflation, plutôt que d'établir un prix fixe ». Cela aurait eu pour effet d'assurer une plus grande souplesse au fil du temps tout en garantissant que les logements abordables continuent de dépasser les normes minimales.

Projets connexes et futurs

La municipalité a adopté un processus de traitement accéléré pour les projets qui répondent le mieux aux objectifs de la politique AHPAC. Dans certains cas, les projets prioritaires sont même exemptés de certaines redevances. Les règlements portant sur le zonage et le logement comportent désormais des dispositions relatives à la prime de densité, ce qui permet au personnel municipal et au conseil d'accorder ce privilège en échange de logements abordables, d'espaces verts ou de contributions aux attraits publics. La Ville continuera d'assurer le suivi statistique des permis de construire, de l'acquisition de terrains destinés à l'aménagement de parcs et de sentiers et de tout autre résultat mesurable.

Partenaires et collaborateurs

Ville de Langford

West Shore Developers Association

BC Housing

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Personne-ressource

Emilie Adin, adjointe à la planification municipale

Ville de Langford, Colombie-Britannique

Tél. : 250-474-6919

Courriel : eadin@cityoflangford.ca

Site Web : www.cityoflangford.ca

Photographie

Légende : Une contribution novatrice aux attraits publics : un terrain pour une bibliothèque dans un nouveau quartier résidentiel urbain.

Source : Ville de Langford