Abordabilité et choix en matière de logement :
Compendium des solutions d'ACT

act

Abordabilité et choix toujours (ACT) offre soutien et renseignements pratiques pour aider les municipalités à modifier les règlements relatifs à l'aménagement et à la construction, afin d'accroître le nombre de logements à prix abordable. Le programme est financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et administré par la Fédération canadienne des municipalités, en collaboration avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

La **Fédération canadienne des municipalités (FCM)** est la voix nationale des gouvernements municipaux depuis 1901. Elle encourage l'aménagement de collectivités durables pour l'amélioration de la qualité de vie, en favorisant des gouvernements municipaux forts, efficaces et responsables. La FCM s'est engagée à faire progresser son plan d'action national permettant de mettre fin à l'itinérance et d'offrir des logements. Ce plan, qui met en jeu tous les ordres de gouvernement, privilégie les solutions locales, flexibles et à long terme grâce auxquelles tous les Canadiens auront accès à un logement convenable et abordable.

Forte de 60 années d'expérience, la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** collabore avec les organismes communautaires, le secteur privé, les organismes sans but lucratif et tous les ordres de gouvernement afin de trouver des solutions novatrices aux problèmes actuels de logement, de prévoir les besoins futurs et d'améliorer la qualité de vie de tous les Canadiens.

L'**Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH)** est « la voix de l'industrie canadienne de la construction résidentielle ». Elle compte plus de 8 000 membres partout au Canada, qui sont des entreprises représentant chaque secteur de l'industrie canadienne du logement – constructeurs de maisons neuves et entrepreneurs en rénovation, promoteurs immobiliers, entrepreneurs spécialisés, fabricants de produits et de matériaux, fournisseurs de produits de construction, établissements de crédit, assureurs, professionnels et autres. L'ACCH fait la promotion d'une industrie du logement au rôle actif et déterminant, et elle s'est engagée à appuyer la réussite de ses membres et leur capacité d'offrir aux consommateurs le choix de logements abordables de qualité.

L'**Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)** est une organisation nationale sans but lucratif qui représente les responsables de la gestion et de la prestation de programmes de logement dans des collectivités partout au Canada. Elle a pour mission de promouvoir l'accès à des logements convenables et abordables en influençant les politiques et programmes de logement au pays.

Abordabilité et choix toujours (ACT)

Fédération canadienne des municipalités

www.actprogram.com
info@actprogram.com

24, rue Clarence, Ottawa,
Ontario KIN 5P3

© Fédération canadienne des municipalités, 2011. Tous droits réservés.

Table des matières

2 Glossaire

3 Introduction

- À propos de ce compendium
- ACT : mandat, histoire et retombées

6 Section 1 – élargissement des options en matière de logements

- Logements accessoires
- Pavillons-jardins
- Micrologements pour les aînés
- Appartements polyvalents
- Habitations visitables
- Maisons pour vivre et travailler
- Logements pour les travailleurs
- Maisons de chambres novatrices
- Écovillages en milieu rural

16 Section 2 – intensification et réaménagement

- Habitations multiples adaptables
- Aménagement des espaces inoccupés le long des rues principales
- Habitations donnant sur une ruelle
- Réaménagement d'une grande parcelle de terrain
- Conversion de bureaux en habitations
- Logements intercalaires construits sur de petits terrains urbains

23 Section 3 – normes d'aménagement foncier non traditionnelles

- Réduction de la taille des terrains
- Réduction des dimensions du droit de passage
- Réduction des exigences en matière de stationnement

27 Section 4 – adoption de stratégies, de politiques et de lignes directrices novatrices

- Transfert des primes à la densité servant à préserver des bâtiments patrimoniaux
- Don d'appartements en copropriété transformés en logements locatifs abordables
- Nouvelles directives en matière de rénovation
- Logements en propriété partagée
- Guide des règlements municipaux intelligents (smart bylaws guide)
- Normes de zonage basé sur le rendement
- Normes de zonage et directives de conception pour la construction intercalaire dans les vieux quartiers
- Réponses au syndrome « pas dans ma cour »

35 Section 5 – simplification des approbations

- Permis d'aménagement conjoint
- Processus informatisé de demandes et de rapports d'inspection
- Programme d'éducation à la planification
- Processus de demande de permis unique
- Rationalisation du processus d'approbation pour les constructeurs résidentiels agréés
- Rationalisation du processus d'approbation des demandes d'aménagement

42 Conclusion

43 Ressources

44 Annexe

Ce document est offert en version électronique à l'adresse www.programmeact.com.
Il est aussi publié en anglais sur le site Web d'ACT à l'adresse www.actprogram.com.

Glossaire

Logement abordable :
L'expression « logement abordable » désigne habituellement une unité d'habitation qu'un ménage peut posséder ou louer, et auquel les occupants consacrent moins de 30 p. cent de leur revenu brut.

Normes d'aménagement foncier non traditionnelles :
Ces normes d'aménagement témoignent d'approches flexibles et novatrices dont se servent les municipalités pour orienter la planification, la conception et la construction de collectivités résidentielles. Les normes d'aménagement foncier déterminent la taille et la disposition des terrains, le tracé des rues, l'espace alloué au stationnement, le mode de gestion des eaux de ruissellement ainsi que la localisation des égouts, des conduites d'eau et des services publics.

Appartements polyvalents :
Cette formule permet aux propriétaires de réaménager leur résidence, à moindre coût et sans transformations majeures, lorsque leur mode de vie évolue. On peut modifier la grandeur des pièces, ou un étage complet peut être affecté à de nouvelles fonctions. L'appartement se prête à de telles modifications car la plomberie et le circuit électrique ont été préinstallés dans une telle perspective. D'ordinaire, les appartements polyvalents sont conçus pour que leurs propriétaires puissent louer un espace libre à un locataire sans lien de parenté ou à un membre de leur famille.

Pavillon-jardin :
Le pavillon-jardin ou maison-jardin désigne un logement indépendant installé dans une cour arrière ou sur le côté d'un terrain où est déjà construite de façon permanente une maison unifamiliale. Il comprend d'ordinaire une cuisine, une aire de séjour, une ou deux chambres à coucher, une salle de bain et un espace de rangement. La pavillon-jardin peut être loué ou acheté, et installé de façon permanente ou temporaire sur le terrain d'une maison unifamiliale.

Habitations donnant sur une ruelle :
Les habitations donnant sur une ruelle sont de petites maisons ou des bungalows annexés à une maison principale, installés dans la cour arrière, du côté de la ruelle.

Micrologements :
Un micrologement est une unité indépendante qui comprend une salle de bain, une cuisinette ainsi qu'un espace pour le séjour et le coucher. Le micrologement se trouve dans un bâtiment plus grand tel qu'une grande maison unifamiliale, qui offre l'accès à des aires communes comme le jardin, la cuisine, la salle à manger, le salon et la buanderie.

Syndrome « pas dans ma cour » :
Le syndrome « pas dans ma cour » est né des préoccupations concernant les transformations apportées au voisinage, qui varient des caractéristiques présumées des nouveaux arrivants aux préoccupations concernant les effets d'une situation sur le quartier, en ce qui a trait par exemple à la circulation ou à la construction de bâtiments.

Zonage basé sur le rendement :
Le zonage basé sur le rendement permet de contrôler les caractéristiques actuelles d'une utilisation donnée, qu'elles soient physiques ou liées au rendement, plutôt que de déterminer l'utilisation, la hauteur et la grandeur du bâtiment ou sa marge de recul. À titre d'exemple, on peut autoriser la construction d'unités destinées au travail ou au logement si elles sont conformes à certains critères préétablis, tels que le bruit.

Logements accessoires :
Un logement accessoire est un appartement indépendant inclus dans une maison déjà construite. Il dispose de sa propre entrée, d'une cuisine et d'une salle de bain. L'appartement aménagé en sous-sol constitue le type le plus courant de logement accessoire.

Habitations visitables :
Cette expression désigne des maisons soumises à un minimum d'aménagements qui les rendent accessibles aux visiteurs à mobilité réduite. Les habitations visitables disposent d'une entrée de plain-pied, de grandes embrasures de portes et d'une salle de bain accessible au rez-de-chaussée.

Introduction

À propos de ce compendium

Le programme Abordabilité et choix toujours (ACT) permet d'accroître l'abordabilité et le choix de logements en suscitant une réforme de la réglementation. Depuis sa création, ACT a généré un très grand nombre de solutions pratiques éprouvées en accordant des subventions menant à la réalisation de multiples projets. Les intervenants du domaine de l'habitation peuvent consulter sur le site Web d'ACT, à l'adresse www.programmeact.com, des études de cas, des feuillets de solutions et des guides qui les aideront à comprendre, à reproduire ou à adapter des solutions que d'autres ont entreprises.

Ce compendium présente un échantillon représentatif d'initiatives choisies parmi les projets soutenus par ACT, dont les solutions des plus novatrices peuvent être reproduites par les professionnels de l'aménagement foncier. Cet aperçu résume les difficultés rencontrées au cours de la réalisation de ces projets, les modifications mises en œuvre et les résultats obtenus. Il ne s'agit pas d'un inventaire complet de toutes les solutions financées par ACT. L'objectif consiste plutôt à mettre en lumière les projets qui se prêtent davantage à être reproduits. Les lecteurs intéressés trouveront à la fin de ce document d'autres références ainsi que des liens conduisant à des sources d'information supplémentaire.

ACT : mandat, histoire et retombées

Mandat et histoire

Lancé en janvier 1990, le programme ACT vise à encourager la réforme de règlements relatifs à la planification et à la construction et des processus d'approbation des projets d'aménagement dans le but d'améliorer l'abordabilité et le choix en matière de logements. ACT offre des subventions aux municipalités, aux promoteurs et aux constructeurs du secteur privé comme à ceux issus d'organisations sans but lucratif, aux urbanistes et aux architectes qui entreprennent des initiatives novatrices de réformes réglementaires partout au Canada. Le programme ACT définit la réforme des règlements comme un changement apporté à la planification foncière, à la réglementation sur le zonage, aux processus d'approbation concernant l'aménagement foncier, à l'élaboration de normes ou au refus des modifications réglementaires. Dans le cadre d'ACT, « l'abordabilité du logement » englobe une vaste gamme de logements du marché et non pas les seuls logements subventionnés.

La réglementation compte parmi les nombreux outils dont se servent les gouvernements pour réaliser les objectifs liés aux politiques. La modification des règlements de planification foncière compte parmi les outils les plus rentables dont disposent les gouvernements provinciaux et territoriaux ainsi que les administrations municipales pour accroître l'abordabilité et le choix en matière de logement.

Financé par la Société d'hypothèques et de logement, le programme ACT est administré par la Fédération canadienne des municipalités, en collaboration avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Sous la direction de ses quatre partenaires nationaux, ACT s'assure que les principaux intéressés participent à l'élaboration de solutions pratiques destinées à surmonter les obstacles liés à la réglementation relative au logement.

De 1990 à 2003, grâce au programme ACT, on a offert des subventions de 5 000 $, 10 000 $ et 20 000 $, ce dernier montant étant réservé à des projets expérimentaux, incluant la construction de logements novateurs qui montrent comment les modifications apportées aux règlements relatifs à la planification et à la construction peuvent améliorer l'abordabilité et le choix. À ses débuts, le programme permettait d'octroyer un plus petit nombre de subventions, dotées de montants supérieurs, pour réaliser des projets expérimentaux. En 2004, on a réorienté le programme pour accorder plus d'importance au partage d'information et à la promotion de leçons apprises et de solutions déjà élaborées dans le cadre de projets soutenus par ACT. Depuis l'automne 2005, on n'a

Nombre et pourcentage des projets financés, par catégorie

Catégories	Nombre de projets	Pourcentage
Élargissement des options en matière de logements	94	44
Intensification et réaménagement	35	16
Mise en œuvre de normes d'aménagement foncier non traditionnelles	19	9
Adoption de stratégies, de politiques et de lignes directrices novatrices	27	12
Simplification des approbations	40	19
TOTAL	**215**	**100**

attribué que de petites subventions ne dépassant pas 5 000 $. L'objectif visé est demeuré le même, mais les projets expérimentaux n'ont plus été financés. Dans les années 1990, lorsque les subventions étaient plus importantes, elles étaient attribuées essentiellement aux grandes municipalités. Depuis 2005, la plupart des subventions ont été octroyées à de petites collectivités dont la population varie de 50 000 à 200 000 habitants.

Tout au long de ses 20 ans d'activité, ACT a permis d'accorder 2 617 600 $ en subventions, et 215 initiatives ont été menées à terme. Les projets financés par l'intermédiaire du programme relèvent de plusieurs catégories : l'élargissement des options en matière de logements; l'intensification et le réaménagement; la mise en œuvre de normes d'aménagement foncier non traditionnelles; l'adoption de stratégies, de politiques et de lignes directrices novatrices; et la simplification des approbations. « L'élargissement des options en matière de logements » a été la catégorie la plus populaire et totalise 44 p. cent des initiatives réalisées. Ce sont surtout les municipalités de la Colombie-Britannique et de l'Ontario qui ont eu recours au programme ACT pour trouver des solutions à l'abordabilité du logement.

Retombées

Les projets réalisés grâce à ACT montrent comment les municipalités peuvent accroître l'abordabilité et le choix de logements en adoptant des règlements en matière de planification et de construction qui réduisent les coûts d'aménagement, simplifient le processus d'approbation et améliorent les processus municipaux. Le suivi des résultats obtenus dans le cadre des projets achevés entre 2008 et 2011 montre que 95 p. cent des équipes de projet ont amorcé une réforme de la réglementation qui a permis de construire en tout 1 825 unités d'habitation abordables (nombre estimé). Pour ce qui est des 18 autres années, lorsque les données n'étaient pas encore consignées, on pense qu'un nombre important de logements abordables ont été créés.

En plus d'accroître l'abordabilité et le choix de logements, les solutions relatives à la réglementation financées par ACT ont permis de réduire les effets néfastes sur l'environnement ainsi que les dépenses municipales, car les collectivités compactes nécessitent moins d'infrastructures linéaires et offrent plus efficacement des services. ACT contribue aussi à accroître la qualité de vie des résidents des municipalités qui ont reçu du financement, car les collectivités compactes et polyvalentes offrent un choix de moyens de transport, consacrent plus de terrain à des fins récréatives ou à d'autres attraits publics et encouragent une utilisation continue de l'espace, de jour comme de nuit, renforçant ainsi la sécurité.

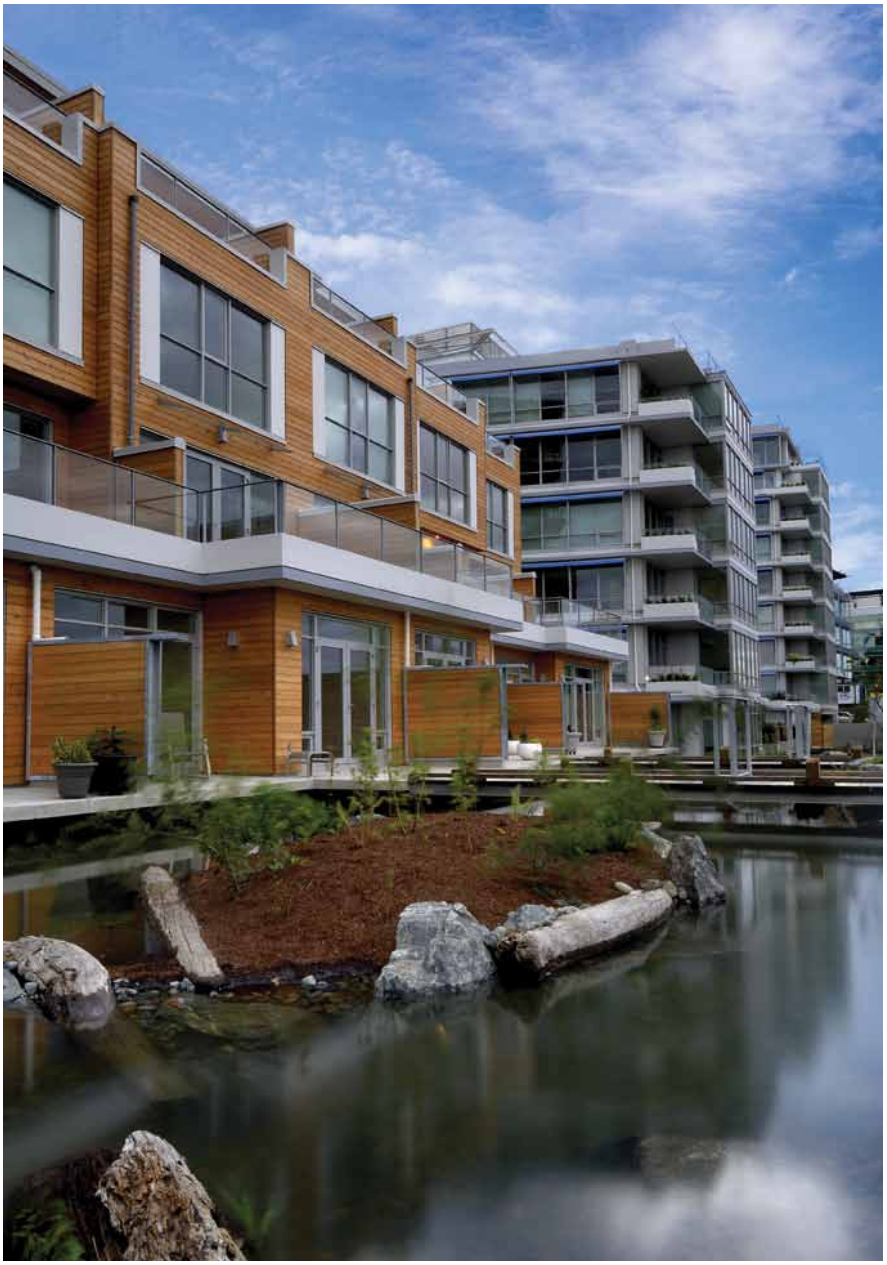
ACT, qui compte 215 initiatives achevées, dispose d'une solide base de connaissances pratiques ainsi que de solutions et de leçons que les administrations municipales et autres gouvernements peuvent appliquer. Les projets soutenus par ACT ont permis de clarifier les questions réglementaires; ils ont contribué à la mise en place d'un appui communautaire favorable aux réformes et à la création d'outils et de règlements modèles. Le site Web d'ACT présente des études de cas, des feuillets de solutions et des rapports incluant la description des projets et les résultats obtenus.

Afin de permettre une meilleure utilisation de la base de données qui réunit les solutions éprouvées sur le terrain, ACT a publié les *Normes d'aménagement foncier non traditionnelles : Guide à l'intention des professionnels*. Cet ouvrage donne aux ingénieurs, aux urbanistes, aux constructeurs et aux autres professionnels de l'aménagement un aperçu des normes d'aménagement foncier non traditionnelles; il met en relief des exemples canadiens de telles normes qui ont fait leurs preuves, incluant des projets soutenus par ACT. Le programme a aussi donné lieu à la publication d'un ouvrage intitulé *De nouveaux logements? « Pas dans ma cour » : Guide pour les municipalités,* conçu pour aider les employés municipaux et les élus à faire accepter à la collectivité les ensembles résidentiels qui offrent aux collectivités le choix de logements abordables. Ces deux publications sont offertes en format imprimé ou en format électronique (sur le site Web d'ACT), accompagnées d'une présentation personnalisable en PowerPoint avec notes d'allocution.

La création de solutions pratiques a conféré à ACT un succès directement lié au fait que le programme impose une collaboration entre les principaux intervenants touchés par la réglementation. Cette approche de collaboration multisectorielle s'accompagne de nombreux avantages : 1) elle garantit qu'un éventail d'intervenants ont participé à l'élaboration de solutions pratiques liées à la réglementation; 2) elle permet de mieux comprendre la complexité

résultant de l'introduction de nouvelles approches et de l'appui qu'on leur accorde, ainsi que les répercussions des règlements et des procédures sur l'abordabilité et le choix de logements; 3) elle favorise la création de solutions efficaces applicables à diverses collectivités; 4) elle encourage le partage de l'information sur les actions novatrices entre les municipalités de tout le Canada; 5) et elle permet d'améliorer les relations de travail locales entre l'industrie et l'administration municipale.

Plusieurs des défis associés à la réforme réglementaire assurée par les projets soutenus par ACT ainsi que par les solutions qu'ACT appuie sont encore pertinents pour les administrations municipales, l'industrie de la construction résidentielle, le secteur sans but lucratif et, en fin de compte, le consommateur. Nous espérons que les projets soutenus par ACT qui sont présentés dans ce document encourageront les lecteurs à explorer davantage certaines de ces solutions, et peut-être même à s'inspirer de ces réussites en les reproduisant dans leur propre collectivité.



Section 1
Élargissement des options en matière de logements

L'accès à un logement abordable et adéquat est un déterminant majeur de la santé de l'individu et de celle des collectivités fortes et viables. Le logement constitue également la plus grande dépense de la plupart des ménages canadiens, et l'abordabilité du logement peut influer considérablement sur leur bien-être. Les besoins en matière de logement évoluent avec le temps et varient beaucoup selon les ménages. Ces derniers ont besoin de logements de grandeurs et de types différents, depuis la grande maison unifamiliale aux appartements accessoires. Souvent, les règlements limitent le choix de logements accessibles aux Canadiens. Cette section met en relief une série de projets soutenus par ACT qui, en suscitant la modification de règlements, ont aidé les municipalités à créer une plus grande variété de types de logement.

On peut sommairement définir l'unité d'habitation « abordable » comme un logement que le ménage peut posséder ou louer, et auquel les occupants consacrent moins de 30 p. cent de leur revenu brut.

Les préférences actuelles en matière de logement diffèrent de celles des anciens acheteurs ou locataires. Aujourd'hui s'est accrue la demande de maisons plus compactes et plus abordables, situées à proximité des services, des écoles, des centres culturels et des lieux de travail. Les quartiers qui offrent des services et des emplois proches sont souvent les plus vieux et les plus centraux; ils disposent d'une gamme variée de logements et proposent diverses possibilités de transport, dont la marche, le vélo et un bon service de transports en commun.

Plusieurs des projets financés par l'intermédiaire d'ACT permettent une utilisation plus souple des logements déjà construits, en favorisant par exemple la création d'appartements accessoires à l'intérieur de maisons unifamiliales; la construction d'un pavillon-jardin sur le terrain d'une maison unifamiliale; l'aménagement de micrologements dans une grande maison unifamiliale; la conception de maisons qui seront modifiées au gré des besoins de leurs occupants; la planification de maisons accessibles ou de maisons conçues pour y vivre et y travailler.

Avantages liés à l'élargissement des options en matière de logement

En modifiant les règlements sur le zonage dans les quartiers existants, nombre de projets soutenus par ACT ont permis d'accroître le choix de logements et leur abordabilité. De ce fait, ils ont répondu à une gamme plus vaste de besoins relatifs à l'habitation. Plusieurs de ces projets proposent de plus petites unités ou des unités à louer qui sont plus abordables.

Grâce à ces projets, la municipalité peut réduire ses dépenses, car elle est en mesure de tirer un meilleur parti des logements déjà construits, des services communautaires et de l'infrastructure publique. Il est plus facile d'offrir des services efficaces aux collectivités compactes en ce qui a trait au transport en commun, aux autobus scolaires, au déneigement et à la collecte des déchets. De plus, les solutions qui permettent d'accroître le nombre d'unités d'habitation au sein même du parc de logements déjà existants, telles que le réaménagement et les logements accessoires, favorisent l'accroissement de la densité des zones résidentielles sans affecter les caractéristiques du paysage urbain ni celles des quartiers.

Principaux obstacles et stratégies fructueuses

Lorsqu'on propose des modifications à un quartier, les résidents qui y vivent sont souvent sceptiques. L'opposition des résidents du voisinage a constitué le principal obstacle auquel se sont heurtés les intervenants qui ont entrepris les projets soutenus par ACT illustrés plus loin dans ce rapport. Dans les projets réussis, on a pu contrer cette opposition en concevant un bon plan de communication qui mobilise directement le public et en utilisant divers outils, tels que des sondages servant à cerner ses préoccupations, des réunions communautaires, des journées portes ouvertes, des sites Web interactifs et des messages envoyés par la poste ou diffusés par la presse. De plus, on a établi des partenariats avec les parties prenantes afin de gagner l'appui de la collectivité.

Les projets présentés ci-dessous ont conduit à l'adoption de modifications réglementaires, incluant des stratégies globales en matière de logement et des modifications des règlements sur le zonage qui ont permis de répondre à divers besoins en logement de la collectivité. Une fois adoptés, ces outils de planification peuvent favoriser la plus grande acception d'un éventail de types de logements, et en même temps, lever les obstacles qui freinent l'aménagement futur.

LOGEMENTS ACCESSOIRES
Victoria, Colombie-Britannique

Depuis 2007, la Ville de Victoria encourage la création de logements accessoires en adoucissant les règlements administratifs, en offrant des subventions aux propriétaires qui ajoutent un logement accessoire à louer dans leur maison et en affichant sur son site Web une information claire au sujet de la conformité aux règlements, des critères d'admissibilité et du programme de subventions.

Un logement accessoire est un appartement indépendant inclus dans une maison déjà construite. Il dispose de sa propre entrée, d'une cuisine et d'une salle de bain. L'appartement aménagé en sous-sol constitue le type le plus courant de logement accessoire.

En plus d'offrir aux locataires des appartements plus abordables, les logements accessoires permettent aux propriétaires de maisons trop grandes pour leurs besoins d'accéder à un revenu additionnel et à une sécurité accrue. Ils facilitent également l'accès au marché de l'habitation lors d'un premier achat, car les nouveaux propriétaires peuvent utiliser ce loyer pour couvrir une partie de leurs frais hypothécaires. Les logements accessoires proposent une solution de logement abordable qui répond aux besoins de nombreuses personnes, dont les aînés, les parents âgés, les enfants devenus adultes et les fournisseurs de soins. Dans la mesure où ils sont aménagés à l'intérieur de bâtiments déjà existants, ils permettent de maximiser l'utilisation des infrastructures en place et du parc de logements déjà construits, et d'accroître la densité tout en limitant les conséquences sur le quartier.

Problèmes à résoudre

- Peu de logements à louer
- Pas de nouvelles constructions destinées à la location
- Coûts élevés du logement
- Nombreux logements accessoires illégaux

Modifications apportées

- Permis dans toutes les habitations unifamiliales de tous âges
- Peut atteindre jusqu'à 40 % de la surface de plancher habitable ou un maximum de 90 m^2 (970 pi^2)
- Pas de stationnement privé requis
- Modifications minimales permises à l'extérieur de la maison
- La copropriété n'est pas admise.
- Subventions allant jusqu'à 5 000 $ ou 25 % des coûts de construction
- Pas de coût additionnel pour les services publics ni le ramassage des ordures ménagères

Activités d'appui mises en œuvre

- Vastes consultations
- Journée entière de portes ouvertes, avec activités pratiques
- Système de suivi et d'évaluation
- Lignes directrices en matière de conception
- Priorité accordée aux demandes de logements accessoires

Résultats

- De 2007 à 2011, 100 logements accessoires ont été créés.
- 10 subventions ont été accordées
- On a facilité la légalisation d'unités illégales déjà existantes.
- Les logements accessoires ont reçu l'appui de la collectivité.
- Cette initiative a reçu le Prix des collectivités durables de la FCM, dans la catégorie « résidentielle ».
- On s'attend à ce que les logements accessoires deviennent une composante de plus en plus importante du parc de logements urbains.
- Depuis l'entrée en vigueur des nouvelles politiques, on a créé 80 p. cent des logements accessoires.

Autres ressources et initiatives similaires

Les sites Web suivants présentent davantage d'information sur l'initiative entreprise à Victoria ainsi que sur les logements accessoires :
www.victoria.ca (en anglais)
www.schl.ca
www.programmeact.com
www.fmv.fcm.ca

D'autres villes ont également reçu du financement pour de semblables initiatives : Calgary, Saskatoon, Vancouver, Surrey, Toronto, Québec et Cochrane (Alberta). Le site www.programmeact.com offre de l'information au sujet de ces projets.

Entrée par la cour latérale à un logement accessoire, à Victoria

Source : Ville de Victoria

PAVILLONS-JARDINS
Sackville, Nouveau-Brunswick

En 1991, la Ville de Sackville, au Nouveau-Brunswick, a élaboré et adopté des règlements concernant les pavillons-jardins afin de répondre aux besoins des aînés. Seuls, les parents âgés ou les grands-parents peuvent occuper le pavillon de façon temporaire, et les demandeurs doivent signer une entente visant à renouveler chaque année leur autorisation.

Le pavillon-jardin ou maison-jardin désigne un logement indépendant installé dans une cour arrière ou sur le côté d'un terrain où est déjà construite de façon permanente une maison unifamiliale. Le pavillon-jardin comprend d'ordinaire une cuisine, une aire de séjour, une ou deux chambres à coucher, une salle de bain et un espace de rangement. La pavillon-jardin peut être loué ou acheté, et installé de façon permanente ou temporaire sur le terrain d'une maison unifamiliale. Certaines municipalités considèrent les pavillons-jardins comme une installation temporaire, utilisable aussi longtemps que la personne âgée peut y vivre de façon autonome, et qu'on peut déplacer au moment où sa raison d'être disparaît. Quelques municipalités ont établi une durée maximale au delà de laquelle le pavillon-jardin doit être retiré. Plus récemment, des municipalités telles que Victoria, en Colombie-Britannique, ont commencé à voir le pavillon-jardin comme un moyen de créer des unités secondaires permanentes.

La famille hôte vivant dans la maison permanente peut fournir des soins et du soutien aux occupants du pavillon-jardin, lequel offre aux familles un moyen économique de répondre aux besoins des aînés, des personnes à charge ou de celles ayant un handicap. Le pavillon-jardin permet à la famille hôte de fournir du soutien et une certaine sécurité tout en protégeant l'indépendance et l'intimité des deux ménages. Il permet aussi de réduire les besoins en services communautaires et favorise l'accroissement de la densité du territoire sans affecter les caractéristiques propres au quartier.

Problèmes à résoudre

- Localisation, accès, stationnement et compatibilité du concept
- Capacité des services publics, en particulier en matière de fosses septiques
- Suppression de l'unité et restauration du sol
- Possibles contradictions avec les lois sur les droits de la personne lorsque les aînés sont visés
- Modalités et conditions d'utilisation et d'occupation

Modifications apportées

- Nouveau recul et création de stationnement
- Entente établissant les grandes lignes des conditions d'occupation
- Le pavillon-jardin est considéré comme résidence secondaire aux fins de l'impôt

Activité d'appui mise en œuvre

- Consultation de la collectivité

Résultats

- Un nombre limité de permis ont été accordés à cause de l'augmentation de la taxe foncière et de l'obligation de renouveler le permis à chaque année
- Des études prouvent que le pavillon-jardin ne fait pas baisser la valeur des propriétés adjacentes.

Autres ressources et initiatives similaires

Vous trouverez de l'information complémentaire sur le projet de pavillons-jardins réalisé à Sackville à l'adresse **www.programmeact.com**

Vous pouvez aussi consulter des exemples de règlements sur les pavillons-jardins à l'adresse **www.mapleridge.ca** (en anglais)

D'autres collectivités ont reçu du financement d'ACT pour de tels projets, dont Ottawa, Oshawa, Kentville (N. É.) et Cowansville (QC)

Pavillon-jardin installé à l'arrière d'une maison principale

Source : Ville de Sackville

MICROLOGEMENTS POUR LES AÎNÉS
Oakville, Ontario

En 2010, SuiteLiving, une organisation sans but lucratif installée à Oakville, en Ontario, a entrepris une recherche visant à déterminer la viabilité d'un projet d'aménagement de micrologements à l'intérieur de grandes maisons situées en banlieue. Dans la mesure où les enfants de parents de la génération du baby boom ont quitté le nid familial, de grandes maisons sont disponibles sur le marché et peuvent être réaménagées afin d'accueillir deux ou trois micrologements de 37 m^2 à 60 m^2 (450-650 pieds carrés), qui disposent d'un accès à des aires communes telles que le jardin, la cuisine, la salle à manger, le salon et la buanderie. Chaque micrologement inclut une salle de bain, une cuisinette et un espace pour le séjour et le coucher.

Le micrologement crée une nouvelle façon de se loger à petit prix dont profitent les personnes seules ou âgées. Il permet aux occupants de mener une vie indépendante et de protéger leur intimité tout en ayant accès à des aires communes qui alimentent leur sentiment d'appartenir à une communauté et d'avoir du soutien, car ce type de logement favorise les rencontres sociales et permet aux gens de vieillir dans leur collectivité. De plus, il offre aux municipalités une façon unique d'encourager la densification sans modifier le paysage urbain et de se servir plus efficacement du parc de logements existant.

Problèmes à résoudre

- Possibilité de convertir de grandes maisons unifamiliales en plus petits logements abordables
- Problèmes de conception liés au réaménagement des maisons familiales, tels qu'une nouvelle insonorisation, des sorties de secours et l'accessibilité
- Règlements municipaux concernant la grandeur de l'unité et l'espace de stationnement
- Préoccupations des voisins en ce qui a trait à l'accroissement de la densité et à la location
- Type de gestion, baux et coûts des micrologements

Modification apportée

- Un rapport sur la viabilité du micrologement ainsi que des dessins de conception

Activités d'appui mises en œuvre

- Réalisation d'une brochure, d'une présentation média et d'un site Web afin d'expliquer et de promouvoir le concept de micrologement
- Formation du SuitePEAS, un groupe de soutien formé de bénévoles visant à promouvoir le concept

Résultats

- Recherche utilisée comme fondement à un plan de projet pilote
- Création d'une société sans but lucratif qui a élaboré un projet pilote
- Plus de 50 aînées vivant seules ont manifesté leur désir de s'installer dans un micrologement
- Le projet pilote a été réduit en raison du financement limité

Autres ressources et initiatives similaires

Les sites Web suivants présentent davantage d'information sur le micrologement :
www.suiteliving360.org (en anglais)
www.programmeact.com
http://tinyurl.com/microhousing (en anglais)

Pour avoir de l'information concernant un ancien immeuble de bureaux de Saanich, en Colombie-Britannique, converti en micrologements pour les sans-abri, consulter le **http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/pren/upload/Clover-Place-FR.pdf**

Plan d'un micrologement de 42 m^2-60 m^2 (450 à 650 pi^2)

Source : SuiteLiving360

APPARTEMENTS POLYVALENTS
La Maison espace vivant, Montréal, Québec

La Maison espace vivant est une habitation novatrice construite à Montréal en 1996 pour montrer comment concevoir une maison que le ménage peut agrandir au fur et à mesure qu'augmentent son besoin d'espace et ses ressources financières. On a érigé, sur un terrain intercalaire appartenant à la municipalité, une maison pilote servant à vérifier la souplesse des nouveaux règlements municipaux et à montrer comment transformer un petit terrain intercalaire en maison agréable. On y a donc bâti une maison polyvalente afin que les visiteurs puissent évaluer la grandeur potentielle de l'habitation et voir son usage final.

Amorçant le projet avec deux modestes étages finis et une surface habitable de 107 m^2 (1 152 pi^2), la Maison unifamiliale espace vivant peut atteindre jusqu'à trois étages et être agrandie à l'arrière en trois étapes progressives, offrant ainsi une surface habitable de 290 m^2 (3 122 pi^2). La première partie a été construite en 1997, et elle a coûté 160 000 $ (à l'exclusion du prix du terrain et des coûts générés par les contraintes propres à l'emplacement).

Les appartements polyvalents permettent aux propriétaires de réaménager leur résidence, à moindre coût et sans transformations majeurs, lorsque leur mode de vie évolue. On peut modifier la grandeur des pièces, ou un étage complet peut être affecté à de nouvelles fonctions. L'appartement se prête à de telles transformations car la plomberie et le circuit électrique ont été préinstallés dans une telle perspective. L'appartement polyvalent doit aussi être accessible et planifié en fonction des jeunes enfants, des handicapés ou des aînés. D'ordinaire, il est conçu pour que son propriétaire puisse louer un espace libre à un locataire sans lien de parenté ou à un membre de la famille, réduisant ainsi ses coûts fonciers. Ce type d'habitation convient en particulier aux jeunes familles, aux ménages vieillissants ou aux personnes handicapées aux prises avec un problème de mobilité, ainsi qu'aux adultes vivant seuls qui souhaitent créer des aires communes et des espaces indépendants.

Problème à résoudre

- Nécessité de disposer de différents types de logements abordables qui répondent aux besoins d'habitation changeants, tout en permettant aux occupants de conserver la même maison au fur et à mesure que leur mode de vie évolue.

Modification apportée

- Introduction de concepts adaptés à l'emplacement afin de répondre aux exigences en matière d'harmonisation et de densité (au moins deux unités et une façade plus grande)

Activités d'appui mises en œuvre

- La Ville a assumé les coûts de décontamination du terrain
- Journée portes ouvertes
- Importante visibilité médiatique : le grand public et l'industrie ont afflué à la journée portes ouvertes

Résultats

- Première maison écologique au Québec répondant aux exigences d'efficacité énergétique rigoureuses
- Partenariat efficace entre l'industrie de la construction résidentielle, la Ville et le concepteur ou le constructeur
- La maison polyvalente est abordable pour un ménage résidant dans la région de Montréal, et dont le revenu annuel atteint au moins 36 800 $ (1997).
- Un ménage résidant dans la région de Montréal et dont le revenu annuel atteint au moins 40 000 $ peut acquérir une maison unifamiliale polyvalente (1997).
- D'autres maisons semblables ont été construites dans le cadre du programme Grow Home, Affordable Homes de l'Université McGill.

Autres ressources et initiatives similaires

Pour obtenir plus d'information sur la Maison espace vivant, consultez les sites Web suivants :
www.programmeact.com
www.schl.ca

Pour obtenir plus d'information sur les appartements polyvalents construits à London, en Ontario, dans un nouveau lotissement, consultez les sites Web suivants :
www.programmeact.com
www.schl.ca

La Maison espace vivant à trois unités

Source : Sevag Pogharian Design

HABITATIONS VISITABLES
Prince George, Colombie-Britannique

En 2010, la Ville de Prince George, en Colombie-Britannique, a cherché un moyen d'aider ses résidents à vieillir chez eux et de permettre à tous ses citoyens, peu importe leur mobilité, de pouvoir aller chez les autres. Très souvent, les aînés ne peuvent rendre visite à des amis ou à des voisins en raison de la façon dont la plupart des maisons sont conçues et construites. Aux fins de ce projet, Prince George a préparé un rapport approfondi traitant des possibilités et des défis relatifs aux habitations visitables. Ce rapport a servi à préparer de nouvelles politiques, des lignes directrices et des règlements permettant d'accroître le nombre d'unités visitables. Les auteurs y examinent la situation de Prince George, se penchent sur les modèles réalisés dans d'autres collectivités, font état de la recherche pertinente et proposent un plan pour la Ville.

L'habitation visitable désigne une maison qui nécessite un minimum d'aménagements afin d'être accessible aux visiteurs ayant besoin d'aide pour se déplacer. Ce type de logement dispose d'une entrée de plain-pied, de grandes embrasures de portes et d'une salle de bain accessible au rez-de-chaussée.

Cette formule permet aux aînés de vivre plus longtemps dans leur collectivité. Les personnes handicapées, les enfants en poussette ou toute personne qui doit se déplacer sur roues profitent de tels aménagements structurels. Ce projet a permis de sensibiliser les résidents de Prince George aux possibilités qu'offre l'habitation visitable. Le rapport réalisé dans ce cadre constitue un excellent outil que peuvent consulter les autres collectivités pour étudier les avantages d'un tel projet, et dont elles peuvent s'inspirer pour planifier leur propre projet.

Problèmes à résoudre

- Pénurie de maisons particulières offrant un minimum d'accès
- Manque de règlements volontaires et obligatoires
- Méconnaissance des avantages de la maison visitable et des modes d'implantation
- Problèmes afférents à la conception tels que la largeur minimale de l'embrasure de la porte et la grandeur de la salle de bain accessible
- Préoccupations relatives au coût

Modifications apportées

- On a élargi la définition de la maison visitable pour y inclure l'accès à un salon situé au premier étage.
- La direction du Conseil doit préparer les objectifs et politiques du Plan officiel de la collectivité afin que la création de maisons visitables soit incluse dans les objectifs de la collectivité.
- Adoption de lignes directrices volontaires en matière de conception

Activités d'appui mises en œuvre

- Promotion par des groupes communautaires
- Sondage mené auprès des parties prenantes pour cerner les enjeux
- Consultations des membres de la collectivité
- Promotion de l'adoption de lignes directrices volontaires en matière de conception

Résultats

- Adoption de lignes directrices volontaires en ce qui a trait à la construction de nouvelles maisons
- Utilisation de lignes directrices au cours du processus d'approbation
- Objectif : 15 % des maisons unifamiliales ou jumelées sur le marché et toutes les maisons unifamiliales ou jumelées hors-marché se trouvant sur un terrain vendu par la Ville doivent être visitables
- Les études indiquent des coûts modérés : 1 000 $ pour une nouvelle maison et 5 000 $ pour une maison à rénover

Autres ressources

Pour obtenir plus d'information au sujet de ce projet ou des maisons visitables, consultez les sites suivants :
www.programmeact.com http://www.actprogram.com/
www.princegeorge.ca (en anglais)
www.schl.cahttp://www.cmhc.ca/

Une maison visitable où l'on entre de plain-pied

Source : Ville de Prince George

MAISONS POUR VIVRE ET TRAVAILLER
Ville de Markham, Ontario

Consciente de la demande croissante de maisons où les occupants peuvent vivre et travailler et du besoin d'élaborer des règlements adéquats pour ce type d'habitation, la Ville de Markham a mis sur pied un groupe d'étude sur le travail à la maison. En 1992, la firme d'architectes-conseil Ferrara Contreras a reçu du financement d'ACT afin de collaborer avec le groupe d'étude et de se pencher sur cette question. La firme avait pour objectif d'élaborer un cadre servant à réglementer efficacement les situations de travail à la maison, nouvelles et existantes. Il fallait entre autres simplifier le processus d'approbation de projets d'aménagement de maisons utilisées pour vivre et travailler.

Suite à cette étude, la Ville de Markham a adopté des règlements généraux s'appliquant au travail à la maison. Ces règlements permettent de travailler à la maison si cette activité constitue l'utilisation seconde d'une maisons située dans n'importe quelle zone résidentielle, à condition que les activités de travail répondent à des normes de rendement concernant la grandeur de la maison et le type de travail accompli, le nombre d'employés, la vente au détail, le bruit provoqué et le stationnement requis. Ces règlements précisent aussi le type d'activités qui ne sont pas autorisées dans les maisons utilisées pour vivre et travailler.

Ce projet contribue à faire reconnaître que le travail à la maison favorise l'abordabilité et la polyvalence du logement, en renforce l'aspect pratique, réduit les coûts indirects et ceux liés au transport et améliore la sécurité. En même temps, il est utile aux municipalités et aux collectivités car il crée des occasions de développement économique, permet une utilisation efficace du terrain, réduit la pollution de l'air ainsi que les coûts afférents aux routes et au stationnement et assure une stabilité du quartier et du travail.

Problèmes à résoudre

- Aménager les lieux de travail à la maison et se doter de règlements
- Répondre aux plaintes des voisins concernant le bruit, la circulation et le stationnement dans les rues

Modifications apportées

- Règlements modifiés, ce qui permet de faire du travail le second usage d'une maison située dans une zone résidentielle, pourvu que cette habitation réponde aux normes en matière de grandeur et de type d'activité, de nombre d'employés, de vente au détail, de bruit, de signalisation et de stationnement
- Certaines activités sont interdites

Activités d'appui mises en œuvre

- Recherche sur les règlements mis en œuvre par d'autres municipalités afin de préparer une réglementation concernant le travail à la maison
- Consultations publiques

Résultats

- Adoption de règlements généraux qui autorisent le travail à la maison comme étant « de droit » dans toute la municipalité
- Approbation accordée automatiquement dans le cas où l'occupant travaille déjà à domicile ou s'il s'agit d'une situation nouvelle, si ces cas répondent aux critères prescrits par les règlements généraux
- Des règlements généraux concernant le travail à la maison ont été élaborés, que d'autres municipalités peuvent utiliser

Autres ressources et initiative similaire

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

L'initiative Artscape Wychwood Barns à Toronto est un autre exemple de projet concernant le travail à la maison. On a converti un bâtiment servant autrefois à réparer des tramways en locaux où 26 artistes peuvent vivre et travailler. Le bâtiment comprend aussi une galerie d'art, un marché fermier et une serre ouverte toute l'année. Pour obtenir de l'information à ce sujet, visitez le site **www.torontoartscape.on.ca** (en anglais)

L'ancien bâtiment voué à la réparation des tramways a été converti en locaux servant à vivre et à travailler ainsi qu'à d'autres usages

Source : Ayako Kita

LOGEMENTS POUR LES TRAVAILLEURS
Whistler, Colombie-Britannique

Dans les régions en plein essor où la valeur des propriétés foncières augmente rapidement, la main-d'œuvre locale peut éprouver de grandes difficultés à trouver des logements abordables. Depuis sa création, le Resort Municipality de Whistler vise à fournir des logements convenables aux travailleurs en autorisant les logements accessoires; en imposant des clauses restrictives à la vente d'habitation et un contrôle des prix de revente privilégiant les travailleurs qui résident sur les lieux et sont employés à temps plein; en imposant aux promoteurs de terrains commerciaux des frais de service afférents à l'hébergement des travailleurs; en construisant des unités locatives réservées aux travailleurs; et en créant un société municipale responsable de construire et de gérer des propriétés réservées aux résidents.

Cependant, malgré ces efforts, en 2005, il est devenu clair que la demande de maisons chères destinées à des résidents à temps partiel minait la stratégie municipale. Des logements convenant aux travailleurs étaient démolis ou convertis en maisons de luxe pour des non-résidents. Dans le cadre de ce projet soutenu par ACT, Whistler a décidé d'élaborer une stratégie d'habitation qui pourrait étendre l'inventaire des logements réservés aux résidents à peu de frais pour la collectivité en autorisant la division des terrains, les appartements en duplex et la stratification, ce qui permettrait de créer jusqu'à deux logements accessoires sur un grand terrain de maison unifamiliale.

Whistler a travaillé de concert avec des propriétaires fonciers afin d'élaborer des concepts pratiques menant à une densité accrue et de se doter d'une approche de la règlementation fortement soutenue qui vise l'utilisation de terrains intercalaires. Un groupe d'étude communautaire travaillant à l'habitation sans frais a collaboré avec le personnel municipal afin de préparer des recommandations concernant les objectifs de projet, les paramètres sur le zonage, les lignes directrices relatives à la conception ainsi que les restrictions sur les prix et l'occupation. Environ 100 membres du public ont participé à deux journées portes ouvertes afin d'évaluer ces recommandations initiales et d'examiner des exemples concrets de logements aménagés sur des terrains intercalaires. Ces derniers permettent d'accroître la diversité et l'offre de logements réservés à des résidents, et donnent aux propriétaires la possibilité de faire valoir une partie de la valeur de leur propriété mise en vente sans la vendre ni quitter la collectivité. C'est là une des multiples façons qui aidera Whistler à atteindre son objectif de loger localement 75 p. cent de sa main-d'œuvre d'ici 2020.

Problèmes à résoudre

- L'escalade des prix de l'immobilier et des taxes foncières entraîne une réduction du nombre des logements abordables destinés aux résidents.
- De nouvelles maisons de luxe remplacent les anciennes.
- Il faut protéger les nouvelles unités d'habitation des pressions exercées par le marché immobilier.
- Il est nécessaire de créer de nouveaux logements réservés aux résidents sans y consacrer de fonds publics pour dépenses en capital.
- Il faut viser l'abordabilité à long terme obtenue grâce aux choix en matière de logement et aux restrictions imposées sur les prix et l'occupation.

Modifications apportées

- En vertu d'une modification de règlement, les propriétaires peuvent désormais diviser leur terrain et vendre une parcelle d'au moins 400 m^2 en l'enregistrant comme logement pour les travailleurs.
- Un changement au règlement sur le zonage permet de stratifier un duplex dans lequel l'une des unités est réservée aux travailleurs.
- Logements multiples pour lesquels un propriétaire a le droit de construire deux appartements accessoires sur le terrain si l'un deux se trouve dans la résidence principale

Activités d'appui mises en œuvre

- Communication aux résidents des résultats de l'étude sur l'offre et la demande de logements pour les travailleurs
- Enquête visuelle effectuée sur le quartier pour analyser les possibilités qu'offrent les terrains intercalaires
- Choix de concepts pratiques préparés pour des terrains existants
- Séances d'information publiques
- Partenariats entre les propriétaires, les concepteurs et les représentants officiels travaillant à des projets modèles et à des possibilités de règlements

Résultats

- Création de nouvelles unités de logement réservées aux travailleurs
- À la suite de la consultation, les gens ont appuyé avec force la division des terrains, la construction de duplex sur des terrains intercalaires et l'érection d'immeubles d'habitations multiples sur des terrains isolés
- La mise à l'essai des changements de règlements proposés a aidé les urbanistes ainsi que les propriétaires à comprendre les enjeux.
- Restriction imposée au prix : la première fois qu'une nouvelle unité ou un nouveau lotissement est vendu, son prix est celui du marché, mais par la suite, le prix est soumis au tarif fixé par appréciation.

Autres ressources et initiative similaire

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

D'autres villes de tourisme, comme Banff, ont adopté de semblables politiques pour assurer aux résidents un parc de logements convenable. Visitez le site **www.banff.ca** (en anglais) pour obtenir plus d'information à ce sujet.

Logement réservé aux résidents à Whistler

Source : Ville de Whistler

MAISONS DE CHAMBRES NOVATRICES
Foyer des Cent Abris, Montréal, Québec

Au début des années 1990, de nombreuses personnes seules à faible revenu ont été forcées de quitter le quartier du Centre-Sud, à Montréal, car un nombre croissant d'habitations abordables offertes en location ont été converties en copropriétés, et de nouveaux logements destinés à des propriétaires à revenu moyen ont été construits. Afin de résoudre ce problème, le Foyer des Cent Abris a entrepris, en 1992, un projet expérimental : il a fait construire deux maisons de chambres abritant au total 24 studios, équipé chacun d'une cuisine et d'une salle de bain.

En raison de la taille des logements (35 m^2, soit 377 pi^2) et de leur conception novatrice, les studios des deux immeubles ne correspondaient pas à la définition d'une unité incluse dans une maison de chambres ni à celle d'un appartement, telle qu'établie par les règlements municipaux sur le zonage. En vertu de ces règlements, une unité dotée d'une cuisine et d'une salle de bain se classaient davantage comme un appartement que comme une chambre. Les règlements stipulaient aussi qu'un appartement devait avoir une superficie minimale de 55 m^2 (592 pi^2), et que l'immeuble devait offrir au moins un espace de stationnement par 230 m^2 (2 475 pi^2) de surface de plancher.

Pour que ce projet puisse être réalisé, la Ville de Montréal a révisé ses règlements afin d'autoriser la concrétisation d'idées architecturales novatrices répondant aux besoins du groupe ciblé. Entre autres, le concept novateur des deux bâtiments a permis de réduire le coût des loyers en augmentant la densité et le nombre des unités habitables. Dotés d'accès extérieurs individuels, ces appartements ont également généré un sentiment de sécurité et d'intimité; et grâce à leur conception nouvelle, ils ont procuré un plus grand confort, l'aménagement de l'espace intérieur donnant aux locataires l'impression de disposer de deux chambres.

Problèmes à résoudre

- Perte de logements abordables offerts en location, destinés aux personnes seules à faible revenu, car ces logements ont été démolis ou convertis, ou encore parce que des habitations ont été nouvellement construites pour être vendues
- Nécessité d'autoriser l'aménagement d'unités plus petites et de modifier la règlementation en matière de stationnement afin de créer des unités abordables

Modifications apportées

- Réglementation sur l'espace des lieux modifiée pour permettre d'aménager des unités plus petites (35 m^2 [377 pi^2] au lieu de 50 m^2 [538 pi^2]) et de réduire le nombre de places de stationnement requises (aucune place au lieu de 6)
- Modifications aux exigences sur la hauteur de l'immeuble et la marge de recul
- Vente du terrain municipal à 75 % de sa valeur sur le marché

Activité d'appui mise en œuvre

- Partenariat entre l'organisation sans but lucrative le Foyer des Cent Abris, le groupe de ressources techniques des Habitations communautaires Centre-Sud, la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec

Résultats

- Règlements sur le zonage modifiés, ce qui a permis de construire 24 nouveaux studios pour personnes seules à faible revenu
- Faibles coûts de construction résultant d'une forte densité
- Coût de construction par unité : 40 000 $ (1993)
- Studios plus grands qu'une unité dans une maison de chambres traditionnelle (35 m^2 [377 pi^2] au lieu de 25 m^2 [269 pi^2])
- Intimité accrue et accès individuel se faisant par l'extérieur
- Cuisine et salle de bain complète
- Confort accru : davantage de lumière naturelle et aménagement novateur qui donne une impression d'espace

Autres ressources et initiative similaire

Pour obtenir plus d'information sur ce projet ainsi que sur des projets connexes soutenus par ACT, visitez les sites
www.programmeact.com
www.schl.ca

ÉCOVILLAGES EN MILEU RURAL
O.U.R. ECOVILLAGE, Shawnigan Lake, Colombie-Britannique

En 2003, l'association communautaire One United Resource (O.U.R., devenue aujourd'hui O.U.R. ECOVILLAGE) désirait créer un écovillage qui comprendrait une coopérative d'habitation, une ferme biologique et une maison d'enseignement dans une propriété rurale agricole de 10 hectares (25 acres) à Cowichan Valley, sur l'île de Vancouver. Mais les règlements sur le zonage ne permettaient d'avoir sur la propriété qu'une seule maison et un logement accessoire.

Afin de concrétiser la vision d'O.U.R. ECOVILLAGE, le district régional de Cowichan Valley a créé une nouvelle zone d'aménagement résidentielle rurale, qui a permis un usage mixte du terrain, tel que l'agriculture, les logements groupés hors réseau et les immeubles accessoires destinés à des activités éducatives. En plus de cette nouvelle zone, dans le cadre de ce projet, on a conçu des immeubles construits à l'aide de matériaux naturels, tels des ballots de paille et des torchis, et on s'est servi de technologies novatrices et de systèmes d'épuration d'eaux usées non traditionnels. De plus, une clause restrictive concernant la fiducie foncière protège du développement un tiers de la propriété, et permet de préserver les caractéristiques écologiques du lieu.

Problème à résoudre

- Nécessité de modifier les règlements pour autoriser les logements multiples, l'agriculture ainsi que les usages éducatifs et récréatifs dans une zone rurale

Modifications apportées

- Création d'une nouvelle zone d'aménagement résidentielle rurale incluant une zone protégée (un tiers de la propriété), 10 logements, une zone agricole, un centre éducatif ainsi que des services d'hébergement et d'alimentation
- Inscription d'une clause concernant la fiducie foncière qui a pour effet de transférer la responsabilité de protéger le terrain, cette responsabilité revenant aux propriétaires plutôt qu'aux contribuables
- Prêts hypothécaires polyvalents qui prévoient le financement futur d'infrastructures et de bâtiments additionnels

Activités d'appui mises en œuvre

- Consultation intensive avec les membres de la collectivité concernés
- Utilisation de matériaux de construction peu coûteux et éconergétiques
- Création d'une structure de gouvernance coopérative intégrant la propriété foncière collective
- Activités éducatives portant sur la préservation écologique, l'agriculture biologique et le développement de la collectivité

Résultats

- Création de 10 habitations abordables groupées hors réseau
- Introduction de nouveaux usages, dont la conservation du secteur, l'éducation et la création de multiples unités résidentielles
- Préservation des caractéristiques écologiques et rurales des lieux
- Modèle pouvant inspirer d'autres écovillages en C.-B.
- Clause restrictive relative à la fiducie foncière novatrice, qui protège les zones sensibles de l'écosystème et permet d'assurer des activités éducatives et agricoles

Autres ressources et initiative similaire

Pour obtenir plus d'information sur le projet OUR Ecovillage, visitez les sites Web suivants :
http://ourecovillage.org (en anglais)
www.programmeact.com

Le Whole Village réalisé à Caledon, en Ontario, est un projet similaire soutenu par ACT. Pour obtenir plus d'information à ce sujet, visitez les sites Web suivants :
www.wholevillage.org (en anglais)
www.programmeact.com

Construction faite de ballots de paille et de torchis dans le cadre du projet O.U.R. ECOVILLAGE

Source : O.U.R. ECOVILLAGE

Section 2
Intensification et réaménagement

L'intensification et le réaménagement font partie d'une stratégie de plus en plus importante visant à maximiser l'utilisation du terrain et de l'infrastructure publique. En faisant un meilleur usage des secteurs déjà desservis, on peut élargir avec une grande efficacité le choix de logements abordables afin de répondre aux besoins des ménages dont les exigences et les revenus diffèrent.

Dans certains cas, un immeuble existant peut être en partie ou totalement vacant. Ainsi, les étages vides au-dessus des commerces ou les parties inutilisées d'immeubles de bureaux ou de bâtiments institutionnels peuvent souvent être rénovés à des fins résidentielles, et encourager la revitalisation d'un secteur négligé.

On peut aussi tirer un meilleur parti d'un secteur déjà construit en autorisant l'aménagement d'habitations donnant sur une ruelle dans les quartiers occupés par des maisons unifamiliales. Le réaménagement de parcelles vacantes ou sous-utilisées permet également de créer de nouvelles unités d'habitation dans des secteurs déjà aménagés.

Avantages liés à l'intensification et au réaménagement

En tirant un meilleur parti des terrains existants et des infrastructures en place, on peut réduire les coûts fonciers et les frais afférents aux services et ainsi accroître l'abordabilité du logement. L'intensification et le réaménagement permettent d'élargir le choix des logements disponibles dans un quartier et d'offrir un éventail d'habitations de différentes grandeurs à des prix variés, attirant ainsi des résidents de tout âge.

Une plus grande densité résidentielle accroît la vitalité des commerces et confère donc plus d'attrait au quartier. Elle permet aussi d'offrir plus de services. La présence de destinations attrayantes encourage à son tour les promenades à pied et favorise une variété de modes de transport. Enfin, une rue plus active encourage l'interaction sociale et augmente le sentiment de sécurité.

La municipalité profite d'une plus grande densité car elle tire un meilleur parti du transport public et des infrastructures déjà en place, et parce que ses revenus de taxes augmentent avec une mise de fonds en capital minime ou même nulle. La municipalité peut aussi utiliser plus efficacement ses capacités car elle n'est pas obligée de faire des déboursés exorbitants pour assurer l'expansion d'infrastructures coûteuses. De plus, une plus grande densité est bénéfique à l'environnement. En effet, cette pratique entraîne une utilisation plus restreinte des terrains et protège les précieux espaces verts, les terres agricoles et les zones écologiquement fragiles.

Principaux obstacles et stratégies fructueuses

En l'absence d'une bonne conception, on pourrait ne pas réussir l'intensification et le réaménagement et ne pas obtenir certains des avantages signalés plus haut. Accroître la densité ne veut pas nécessairement dire construire en hauteur. Il existe de nombreuses façons de développer le secteur résidentiel en améliorant le quartier. Entre autres

techniques efficaces visant à augmenter la densité d'un quartier, on peut établir des marges de recul et des limites de hauteur conformes aux caractéristiques du quartier et varier l'architecture des façades; concevoir une utilisation des rues qui reflète les entrées et les devantures des magasins avoisinants; et créer un bon espace public qui établisse un lien entre les immeubles et le domaine public.

Les règlements municipaux qui portent entre autres sur le stationnement, les marges de recul, les espaces verts ou la taille minimale des unités d'habitation peuvent restreindre la faisabilité de l'intensification ou du réaménagement. Le zonage peut aussi limiter la densité d'un secteur ou interdire les usages mixtes. On peut apporter des modifications aux règlements en réunissant les différentes parties prenantes pour qu'elles s'attaquent à ces problèmes et élaborent des solutions pratiques offrant un cadre de réglementation plus vaste, propice au développement futur.

Les résidents pourraient s'opposer aux nouvelles propositions d'aménagement de leur quartier. Ils sont peut-être préoccupés par la perte d'intimité, le bruit, la congestion routière, la densité et la valeur des propriétés. Il est important de penser à une stratégie afin de prévoir leurs objections, de répondre à leurs préoccupations, de fournir une information exacte et de souligner les avantages dont bénéficiera la collectivité. ACT a publié une excellente ressource intitulée *De nouveaux logements? « Pas dans ma cour » : Guide pour les municipalités*, qui présente des stratégies aidant à atténuer l'opposition des résidents du quartier.

HABITATIONS MULTIPLES ADAPTABLES
Bethune Flex Plex, Saanich, Colombie-Britannique

Le projet Flex Plex réalisé à Saanich, en Colombie-Britannique, est un ensemble d'habitations abordables novateur, élaboré par la section de Victoria de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, le district de Saanich, Habitat pour l'humanité et B.C. Housing. Il a été mis sur pied pour créer des unités résidentielles moins coûteuses dans une collectivité composée presque entièrement de maisons unifamiliales construites sur de grands terrains. La demande d'habitations plus abordables et de logements en location est forte et croissante, et les terrains qu'on pourrait aménager à cette fin sont peu nombreux.

L'ensemble Flex Plex est formé de cinq nouvelles unités de logements construites en rangée sur un terrain triangulaire de 836 m^2 (9 000 pi^2) en bordure de la municipalité. Trois des cinq unités comprennent des logements à louer qui procurent un revenu additionnel aux propriétaires. Toutes les unités ont été conçues pour être accessibles, et elles incluent des caractéristiques permettant aux occupants de vieillir dans leur maison.

Grâce à cette initiative, on a créé huit nouvelles unités abordables sur un terrain qui normalement comprendrait deux maisons. L'ensemble a été construit par Habitat pour l'humanité, et c'est aussi cet organisme qui a choisi les propriétaires. Grâce aux dons de matériaux et au travail bénévole, le coût des nouvelles habitations est demeuré bas.

Problèmes à résoudre

- Accroître la densité, réduire la marge de recul, autoriser les logements accessoires et permettre moins de stationnement
- Créer une structure légale afin de prévenir le gonflement des prix
- Apaiser les voisins préoccupés par les prix bas, une hausse de densité, la présence de locataires et la conception des habitations

Modifications apportées

- Modification du zonage propre à l'emplacement afin de pouvoir construire cinq habitations en rangée.
- Intégration de logements accessoires dans trois maisons en rangée
- Réduction des exigences liées au stationnement (5 places en tout plutôt qu'une place et demie par unité), avec entente de covoiturage

Activités d'appui mises en œuvre

- Vastes consultations tenues avec les voisins
- Nouveau partenariat avec Habitat pour l'humanité pour la construction, le choix des propriétaires et les ententes en vue de conserver les unités à un prix inférieur à celui du marché
- Création d'un nouveau poste au sein de la municipalité, afin que ce nouvel employé puisse appuyer à l'interne les projets de logements abordables au long du processus de consultation et d'approbation

Résultats

- Un nouveau règlement autorise la création d'autres logements accessoires ailleurs dans Saanich
- Des logements accessoires aménagés dans d'autres maisons ont été légalisés
- Création de huit unités résidentielles vendues très en deçà des prix du marché
- Reproduction du modèle de Flex Plex à Saanich, à Victoria et ailleurs en C.-B.
- Diverses leçons apprises : importance d'une bonne conception, nécessité d'être souple pour aplanir les craintes et engagement créatif des partenaires
- Délais nécessaires à la planification et à l'obtention des approbations plus longs que prévus

Autre ressource

Pour obtenir plus d'information sur le projet, visitez le site d'ACT :
www.programmeact.com

L'ensemble Bethune Flex Plex à Victoria

Source : ACCH-Victoria

AMÉNAGEMENT DES ESPACES INOCCUPÉS LE LONG DES RUES PRINCIPALES
Fondation Rues principales, Ville de Québec, Québec

Les municipalités canadiennes de toute taille disposent souvent de terrains vacants ou d'espaces inoccupés au-dessus des magasins des quartiers centraux. Libres pour diverses raisons, ces espaces, en particulier les terrains vacants, passent souvent pour être laids. Pourtant, ils offrent des occasions exceptionnelles de réaménager et de revitaliser des secteurs centraux et des rues principales. Plusieurs de ces espaces pourraient accueillir de nouvelles unités résidentielles à une distance de marche des services essentiels.

En 2010, la Fondation Rues principales a préparé un rapport sur diverses questions liées au réaménagement des terrains vacants et à la conversion des étages supérieurs en habitations, ainsi que sur les programmes et politiques connexes mis en place en Europe et en Amérique du Nord. Dans la conclusion, les auteurs résument les exigences nécessaires à la mise en œuvre de différentes approches.

Ce rapport offre d'importantes informations à toute partie prenante que préoccupent les questions relatives aux étages inoccupés et à l'utilisation efficace des terrains vacants du centre-ville. Il donne un aperçu des pratiques exemplaires et des outils concrets relatifs à la réglementation et aux finances, qui peuvent aider à préserver l'environnement bâti, à encourager les résidents à vivre au centre-ville et à bâtir une clientèle stimulant la vitalité du centre-ville et de la zone commerciale.

Problèmes à résoudre

- Trouver des solutions qui encouragent l'utilisation des terrains vacants et des espaces inoccupés au-dessus des magasins des rues principales, dans les quartiers centraux
- Explorer la possibilité de créer de nouvelles unités résidentielles à une distance de marche des services, et d'utiliser plus efficacement le parc d'immeubles et l'infrastructure

Pratiques exemplaires

- Les outils relatifs à la réglementation incluent la limitation de l'usage commercial des étages supérieurs; l'interdiction d'utiliser les étages supérieurs aux seules fins d'entreposage; la mise en œuvre d'un zonage vertical qui encourage l'utilisation adéquate des étages supérieurs afin que ces derniers soient réservés à des fonctions particulières; et l'assouplissement des règlements relatifs à l'aménagement des terrains vacants.
- Les outils financiers incluent l'imposition des étages inoccupés; l'élaboration d'un programme financier de rénovation et de conversion des étages supérieurs; l'approbation de crédits d'impôts accordés aux propriétaires afin que ces derniers ne soient pas imposés sur la valeur ajoutée du bâtiment; l'élaboration d'un programme de prêt qui appuie financièrement les projets de rénovation des étages supérieurs; la réduction des coûts afférents à l'approbation nécessaire à l'aménagement des terrains vacants; et l'attribution de subventions servant à réhabiliter les terrains contaminés.

Activité d'appui mise en œuvre

- Séance d'information offerte aux professionnels de la revitalisation urbaine

Resultats

- Ce rapport offre une importante information à tous ceux qui s'intéressent aux questions relatives aux étages inoccupés et à l'utilisation efficace des terrains vacants du centre-ville.
- Les séances d'information ont suscité un grand intérêt et ont inspiré les représentants municipaux qui cherchaient des moyens concrets de régler la question des étages inoccupés et des terrains vacants.

Autres ressources et initiatives similaires

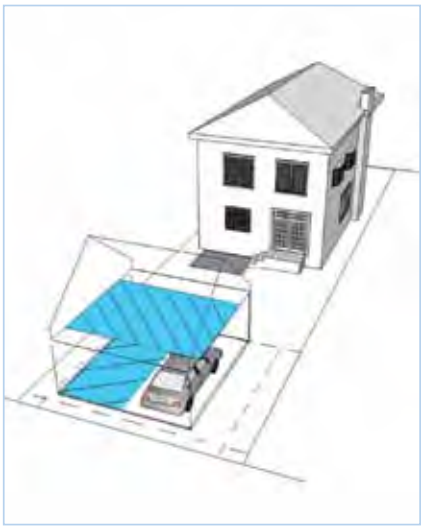
Pour obtenir plus d'information sur le sujet, visitez les sites suivants :
www.programmeact.com
www.fondationruesprincipales.qc.ca

D'autres projets soutenus par ACT ont servi à examiner la façon d'encourager la revitalisation des rues principales grâce au réaménagement résidentiel : la rue Sainte-Catherine à Montréal, la rue Queen à Charlottetown et la rue Bank à Ottawa. Pour obtenir plus d'information sur ces projets, visitez le site **www.programmeact.com**

Exemple d'un second étage rénové à des fins résidentielles

Source : Fondation Rues principales

HABITATIONS DONNANT SUR UNE RUELLE
Ville de Vancouver, Colombie-Britannique



Après avoir tenu un vaste processus de consultation, la Ville de Vancouver a modifié en 2009 ses règlements sur le zonage pour autoriser l'aménagement d'habitations donnant sur une ruelle (HDR) dans des secteurs occupés par des résidences unifamiliales. Selon cette formule, de petites maisons ou des bungalows annexés à une maison principale sont installés dans la cour arrière, du côté de la ruelle. Cette solution à la question du logement abordable témoigne de l'engagement pris par Vancouver de créer une ville plus dense et plus verte privilégiant des formes adoucies de densité accrue.

Les habitations donnant sur une ruelle conviennent particulièrement bien aux secteurs à faible densité occupés par des maisons unifamiliales. Elles permettent aux propriétaires d'ajouter un bungalow sur leur terrain, accompagné ou non d'un logement secondaire à l'intérieur de la maison principale. La Ville autorise la construction d'un tel appartement au moment où est érigée la nouvelle maison. Cette formule permet d'héberger des membres vieillissants de la famille, des enfants devenus adultes, les membres d'une famille multi générationnelle, les fournisseurs de soins ou encore les propriétaires eux-mêmes, lorsque la maison principale sera devenue trop grande pour eux. Ce type d'appartement accroît le choix des logements offerts dans le quartier et procure un revenu locatif. Il permet aussi à un plus grand nombre de personnes de vivre dans un secteur où sont offerts des emplois, des services et du transport en commun.

Problèmes à résoudre

- Offrir un choix de logements abordables dans les vieux quartiers, à proximité des services
- Accroître la densité sans trop affecter le voisinage

Modifications apportées

- Zonage modifié pour autoriser l'aménagement d'HDR dans les secteurs occupés par des maisons unifamiliales construites sur des terrains larges d'au moins 10 m (33 pi), donnant sur une ruelle ouverte, dans une rue à deux façades, ou encore sur un terrain en coin comportant une ruelle
- Habitations d'un étage ou d'un étage et demi situées dans les 8 derniers mètres (26 pi) à l'arrière du terrain, avec une distance d'au moins 5 mètres (16 pieds) entre l'HDR et la maison principale, afin de protéger l'espace vert dans la cour arrière
- La copropriété n'est pas permise.
- Dimension de l'unité établie à partir de la taille du terrain; au plus 70 m^2 (750 pi^2) sur un terrain de 15 m de large (50 pi); ou 47 m^2 (500 pi^2) pour un terrain de 10 mètres de large (33 pi)
- Au moins un stationnement requis (pas dans la rue)

Activité d'appui mise en œuvre

- Élaboration de directives traitant des questions d'intimité et d'ombragement ainsi que de la masse de l'étage supérieur

Résultats

- Formule très populaire : 100 permis émis entre l'approbation des HDR en juillet 2009 et sept. 2009
- Répond aux exigences d'efficacité énergétique établies dans le programme de maisons vertes
- L'initiative réalisée à Vancouver constitue un excellent modèle dont pourront se servir les municipalités dotées de ruelles

Autres ressources et initiatives similaires

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

Montréal et Toronto ont également reçu du financement d'ACT pour réaliser de semblables projets. Pour obtenir de l'information à ce sujet, visitez le site **www.programmeact.com**

Maison à une chambre (48 m^2 - 519 pi^2) donnant sur une ruelle à Vancouver

Source : Ville de Vancouver

RÉAMÉNAGEMENT D'UNE GRANDE PARCELLE DE TERRAIN
Logements abordables et renouvellement du quartier Creighton/Gerrish, Halifax, Nouvelle-Écosse

Au milieu des années 1990, on a ressenti le besoin de revitaliser un quartier délabré du nord de Halifax, adjacent au centre-ville, et d'offrir aux résidents du secteur des logements abordables. Ceux qui défendaient les intérêts commerciaux de Halifax souhaitaient poursuivre l'expansion du quartier des affaires, tandis que les ONG locales voulaient aménager des logements abordables. En 1993, le débat s'est concentré sur le devenir d'un vaste pâté de maisons tiraillé entre les vieilles habitations abordables et les propriétés commerciales. Grâce à une subvention d'ACT, la Creighton/Gerrish Development Association (C/GDA) a créé un modèle unique qui contribue à régler les questions relatives aux terrains intercalaires, au logement abordable et à la stabilité du quartier. Ce financement a conduit à une prise de décision, celle d'élaborer un plan de renouvellement pour l'ensemble du pâté de maisons plutôt que d'en réaménager une petite parcelle. La Ville s'est également laissé convaincre de modifier le zonage.

La C/GDA, formée par un partenariat réunissant quatre groupes communautaires sans but lucratif, a assuré la direction du projet. L'Association a élaboré un plan en quatre phases prévoyant le réaménagement de tout le pâté de maisons. La Ville a accepté de dédensifier de grandes portions de ce secteur pour limiter l'aménagement commercial et résidentiel axé sur le marché. Dans le plan, on prévoit surtout la création de logements abordables, mais certains espaces ont été réservés à des usages institutionnels ou commerciaux. Au cours de la première phase, on a construit 19 studios dont le prix de location est proportionnel aux revenus de l'occupant. Six maisons en propriété franche ont été construites pendant la seconde phase. Ces maisons jumelées incluent chacune 2 ou 3 chambres à coucher, et leur sous-sol non fini peut servir de logement accessoire ou d'espace pour un atelier. On a construit durant la troisième phase 12 grandes unités à louer. Ces trois premières phases ont été achevées entre 2002 et 2008. Au cours de la dernière phase, qui a pris fin en juillet 2011, 48 copropriétés vendues à un prix inférieur à celui du marché ont été construites. Le processus a demandé un effort de développement soutenu pendant presque 20 ans, et il a permis d'aménager 85 nouvelles unités d'habitations qui sont des propriétés franches, au loyer abordable, consacrées à des usages mixtes et habitées par des occupants aux revenus variés.

Problèmes à résoudre

- Espace vacant délabré nécessitant une revitalisation
- Enjeux relatifs à la situation des sans-abri, à la pauvreté, à la contamination du site et à la préservation du patrimoine
- Désir de revitaliser le pâté de maisons en y installant des gens aux revenus variés, en créant des espaces à usages mixtes, au loyer abordable, ainsi que des habitations vendues aux résidents actuels

Modifications apportées

- Adoption d'un plan directeur destiné à tout le pâté de maisons, avec une ruelle intérieure qui sert de voie d'accès et de stationnement
- Règlements sur le zonage modifiés pour autoriser une densité accrue, la création de terrains plus petits et de façades, l'absence de recul et une plus grande surface construite
- Achat d'un grand terrain commercial à qui l'on a attribué un usage résidentiel

Activités d'appui mises en œuvre

- Décision d'entreprendre un plan stratégique plutôt qu'un seul projet expérimental
- Participation des trois ordres de gouvernement
- Dirigé par C/GDA, un partenariat réunissant quatre groupes communautaires sans but lucratif
- Au cours de la première et de la troisième phase, C/GDA a agi à titre de promoteur et a proposé des bâtiments clés en main à ses membres propriétaires
- Remembrement des parcelles pour aménager l'ensemble du pâté de maison
- Financement appuyant le logement abordable
- Souplesse nécessaire en regard de la contamination inattendue du sol et la démolition d'une structure existante

Résultats

- Au total, 85 nouvelles unités résidentielles construites en 10 ans, selon le processus de conception établi
- Priorité accordée aux résidents locaux
- Une seconde hypothèque protège les propriétés du gonflement des prix
- Concept moderne en harmonie avec le quartier

Autres ressources

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez les sites suivants :
www.programmeact.com
www.schl.ca
www.canadianarchitect.com/ (en anglais)

La seconde phase du projet de réaménagement du quartier Creighton/Gerrish, achevée en 2004, incluait l'aménagement de six maisons jumelées vendues en propriété franche

Source : C/GDA

CONVERSION DE BUREAUX EN HABITATIONS
Windsor, Ontario

Windsor disposait d'un certain nombre d'immeubles commerciaux inoccupés au centre-ville et avait un réel besoin de nouveaux logements. Or, le règlement sur le zonage ne prévoyait pas la conversion de bâtiments. Tout projet du genre aurait exigé plusieurs demandes d'approbation auprès du service d'urbanisme, et il aurait fallu y consacrer un tel temps que cette conversion décourageait propriétaires et promoteurs.

Pour encourager la conversion, la Ville a adopté plusieurs modifications : le temps et les frais nécessaires à l'obtention d'une approbation ont été réduits; en 2000, la Ville a modifié son plan officiel afin d'appuyer expressément les usages résidentiels dans les projets entrepris au centre-ville, incluant les projets polyvalents; pour toute conversion, elle a aboli la nécessité de demander un changement de zonage ou une dérogation; et un vaste éventail d'usages résidentiels ont été autorisés dans toute la ville. Grâce à ces modifications, la conversion d'immeubles commerciaux en unités résidentielles a été simplifiée et accélérée. De nombreuses conversions ont été achevées, ce qui a eu pour effet de revitaliser le centre-ville et de favoriser la création de nouveaux logements à proximité des services.

Problèmes à résoudre

- Il faut modifier les règlements pour encourager la conversion d'espaces commerciaux du centre-ville en unités résidentielles.
- La conversion de bureaux en habitations constitue une mesure prioritaire de revitalisation du centre-ville

Modifications apportées

- La réforme réglementaire permet de réaliser la plupart des conversions sans devoir modifier les règlements ni obtenir de dérogation
- Dans le cadre d'une conversion, les exigences touchant les espaces d'agréments ont été réduites de moitié et ne touchent pas les huit premières unités de certains secteurs commerciaux.
- On a permis l'occupation résidentielle.
- On a désigné une personne-ressource affectée aux demandes de conversion.

Activité d'appui mise en œuvre

- Consultation publique

Résultats

- La réforme réglementaire a simplifié et accéléré le processus de conversion d'immeubles commerciaux en habitations.
- Les nombreuses conversions achevées ont revitalisé le centre-ville.

Autre ressource

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site
www.programmeact.com

Au centre-ville de Windsor, l'édifice Bartlett a été converti; il comprend aujourd'hui 35 appartements

LOGEMENTS INTERCALAIRES CONSTRUITS SUR DE PETITS TERRAINS URBAINS
Petits terrains intercalaires, Montréal, Québec

Montréal possède de nombreuses parcelles de terrain petites et irrégulières dans de vieux secteurs difficiles à aménager en raison des rigides règlements municipaux qui s'appliquent à l'ensemble de la ville. Les partisans de ce projet ont voulu montrer qu'une réglementation plus simple et plus souple encouragerait l'utilisation efficace des terrains intercalaires et favoriserait la création de logements abordables. Ils ont aussi proposé d'élaborer une habitation intercalaire modèle à partir du nouveau cadre réglementaire, et de la construire avec des ballots de paille afin de réduire les coûts.

Il a fallu obtenir plusieurs dérogations aux normes sur le zonage : on a dû fractionner un terrain transversal (situé entre deux petites rues), autoriser la construction d'une maison unifamiliale, privilégier un toit en pente plutôt que l'habituel toit plat et réduire la profondeur minimale de terrain requise. L'équipe de projet a étudié le quartier, consulté les résidents et déterminé différentes manières de justifier les dérogations nécessaires à ce projet, et de s'en servir comme lignes directrices générales pour aménager des terrains intercalaires dans ce secteur. La Ville a accordé les dérogations concernant cet emplacement particulier, mais en 2011, elle n'avait encore pris aucune mesure relative au cadre réglementaire général applicable aux projets de constructions intercalaires un peu partout à Montréal. Cette maison, construite en 1999, a servi de modèle dont on s'est inspiré pour concevoir et construire des habitations intercalaires.

Ce projet a montré qu'il est possible d'aménager de petits terrains qui ne peuvent l'être dans le cadre des règlements sur le zonage. Il prouve également qu'une maison unifamiliale soigneusement conçue s'harmonise avec des bâtiments adjacents de trois étages abritant plusieurs logements, même si la ligne des toits est rompue. Cette maison témoigne aussi du fait que les ballots de paille constituent un excellent matériau de construction, mais que de nombreux problèmes persisteront aussi longtemps que les constructeurs ne se familiariseront pas avec ce matériau et ne s'équiperont pas pour l'utiliser. Bien que Montréal n'ait pas été en mesure d'adopter immédiatement de nouvelles approches réglementaires plus souples à l'échelle de la ville, elle a indiqué en 2011 l'intérêt qu'elle porte à cette question.

Problèmes à résoudre

- Pouvoir construire des habitations sur de petits terrains intercalaires, et les doter de caractéristiques non habituelles, tel un toit en pente

Modifications apportées

- Dérogations accordées pour cet emplacement précis : morcellement de la propriété en 2; réduction de la profondeur requise du terrain (de 22 m [72 pi] à 11 m [35 pi]); et interruption de la ligne des toits
- Élaboration de modèles réglementaires fondés sur le quartier, afin de reproduire l'expérience de construire sur petit terrain intercalaire

Activités d'appui mises en œuvre

- Mise sur pied de l'équipe de projet, incluant l'architecte et un spécialiste de la construction en ballots de paille
- Recherche sur les éléments utilisés dans le quartier pour s'assurer de l'harmonisation du concept proposé
- Consultation communautaire
- Tenue d'ateliers sur la construction en ballots de paille, destinés à d'éventuels propriétaires, des entrepreneurs et des employés municipaux

Résultats

- Maison conçue et construite à un coût abordable sur un terrain de 11 m de profondeur (35 pi)
- Processus freiné pendant un an à cause du temps requis pour obtenir de complexes dérogations
- Des personnes enthousiasmées par la construction en ballots de paille visitent encore la maison pour s'en inspirer

Autres ressources

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

Maison à trois étages, à ossature en bois et en ballots de paille

Source : Julia Bourke

Section 3
Normes d'aménagement non traditionnelles

Les municipalités se servent des normes d'aménagement pour orienter la planification, la conception et la construction de collectivités résidentielles. Ces normes déterminent la taille et la disposition des terrains, le tracé des rues, l'espace alloué au stationnement, le mode de gestion des eaux de ruissellement ainsi que la localisation des égouts, des conduites d'eau et des services publics. En fin de compte, elles influent sur les coûts et les effets environnementaux des nouveaux projets d'aménagement, et sur la qualité de vie des résidents.

De nombreuses normes d'aménagement traditionnelles ont été instaurées dans les années 1950 et 1960, au moment où les coûts fonciers étaient bas, où la sensibilisation à l'environnement était moindre et où la famille nucléaire constituait la plus fréquente structure sociale. Par opposition, les normes d'aménagement non traditionnelles (NANT) offrent des approches d'aménagement résidentiel novatrices et souples conformes au rendement environnemental amélioré des collectivités, ainsi que des avantages en matière d'abordabilité, de diversité, d'habitabilité et de santé environnementale. Les NANT sont de plus en plus acceptées au Canada, comme en témoigne la création de collectivités « néo-traditionnelles » inspirées du « nouvel urbanisme » qui ont souvent dû repenser l'ensemble des normes d'aménagement traditionnelles; ces expériences ont d'ailleurs été suivies de près tant par le public que par les professionnels.

Avantages liés aux normes d'aménagement non traditionnelles

Le recours au NANT présente de nombreux avantages. Ces dernières permettent d'accroître le nombre de logements abordables en réduisant la superficie des terrains et la quantité d'infrastructures physiques (longueur des conduits, surface pavée, etc.) requises pour aménager une unité résidentielle. La mise en œuvre de NANT permet également d'offrir un plus grand choix d'habitations de diverses grandeurs, aux prix variés, qui attirent des résidents de différents âges. Enfin, les NANT favorisent une réduction des coûts municipaux afférents au cycle de vie, car le nombre d'infrastructures à bâtir, à entretenir et à réhabiliter diminue.

Les NANT procurent d'autres nombreux avantages, tels qu'une réduction de l'empreinte écologique, une plus grande commercialité des logements et une meilleure qualité de vie. L'aménagement réalisé selon des normes non traditionnelles exige moins de terrain, donc moins de béton et moins d'asphalte, ce qui protège l'écosystème et les habitats naturels. Les consommateurs s'intéressent de plus en plus aux « maisons vertes » dont l'empreinte écologique est limitée. Dans ce marché, les collectivités compactes et écologiques sont plus compétitives. Les collectivités compactes et polyvalentes peuvent offrir un choix de modes de transport attrayants et pratiques, qui sont aussi bons pour la santé, dont la marche ou le vélo. En réduisant la grandeur des lotissements, la municipalité libère du terrain qui peut être aménagé en parcs ou servir à d'autres usages publics.

Principaux obstacles et stratégies fructueuses

Les collectivités canadiennes ont acquis une expérience des NANT qui leur a permis de tirer d'importantes leçons sur les obstacles liés à la mise en œuvre de ces normes et sur la façon de les surmonter.

Les normes d'ingénierie traditionnelles intègrent des facteurs de sécurité, et elles ne doivent être assouplies que si de toute évidence, cette modification procure au public des avantages sans générer de risques excessifs. Il revient donc aux partisans des NANT de prouver que les normes traditionnelles sont excessives en ce qui a trait à l'évitement des risques. On peut régler cette question en entreprenant une évaluation des risques étayée d'exemples d'autres municipalités comparables qui ont accepté des NANT.

Divers intervenants peuvent être engagés dans la mise en œuvre de ces normes ou concernés par elles. Il est

essentiel qu'ils les comprennent et les appuient pour que ces NANT soient adoptées et utilisées. Les partisans doivent sensibiliser les parties prenantes intéressées en proposant une discussion approfondie et ouverte qui les aidera à cerner les obstacles possibles et les solutions pratiques.

Lorsque, dans le cadre d'une demande d'approbation, on propose de nouvelles normes d'aménagement, les parties concernées doivent négocier l'acceptabilité des normes ainsi que le partage des coûts et des responsabilités. Ces négociations ajoutent un risque supplémentaire à un processus déjà long et coûteux, et elles menacent de décourager tous les intéressés, sauf les promoteurs les plus tolérants au risque et les mieux nantis. Il vaut mieux aborder ce complexe et coûteux processus d'approbation en élaborant des normes non traditionnelles et en les approuvant en dehors d'une demande particulière; on peut par exemple créer une nouvelle zone d'aménagement là où existe un règlement sur le zonage. Si cela est impossible, on peut minimiser les risques en mettant sur pied un processus de demande et d'approbation d'aménagement fondé sur la collaboration plutôt que sur l'adversité.

RÉDUCTION DE LA TAILLE DES TERRAINS
Ville de Surrey, Colombie-Britannique

Soucieuse de s'adapter à une croissance rapide, de remédier au manque de terrain et de satisfaire à la demande accrue de logements, la Ville de Surrey a voulu encourager l'aménagement de petits lotissements, interdits en vertu des règlements municipaux. La Ville a donc modifié sa réglementation sur le zonage et ses normes d'aménagement foncier pour appuyer la construction de logements érigés sur de petits terrains.

Les normes traditionnelles exigeant l'utilisation de grands terrains rendent difficile l'aménagement de collectivités compactes, dotées de différents types d'habitation, où les citoyens peuvent se déplacer à pied. Depuis 20 ans, les nouveaux ensembles résidentiels construits en banlieue sont plus fréquemment aménagés sur de petits terrains. Le promoteur peut en tirer un meilleur profit et le coût moyen des maisons diminue, car la dépense est répartie entre un plus grand nombre d'unités (par ex. l'achat du terrain, la construction des routes, l'installation de services d'équipements publics, l'aménagement des parcs et la commercialisation).

En 2000, Surrey a entériné l'aménagement de plus petits terrains; elle a réduit les exigences concernant la longueur de façade du terrain, sa profondeur, la marge de recul dans les cours avant et arrière, ainsi que la superficie totale minimale requise. Au dire de tous, cette initiative a connu un succès retentissant. Les nouvelles normes ont entraîné une baisse des coûts de possession et permis d'augmenter le nombre de logements abordables.

Problèmes à résoudre

- Nombre limité de terrains et croissance rapide
- Besoin de créer des logements abordables de types divers

Modifications apportées

- Dimensions des terrains modifiées pour permettre l'aménagement de petits lotissements
- Nouvelles dimensions autorisées :
  - façade réduite (de 15 m à 12 m);
  - profondeur réduite (de 28 m à 26 m);
  - superficie du terrain réduite (de 560 m^2 à 250 m^2 - 320 m^2)
  - recul de la cour avant réduit (de 7,5 m à 2,6 m)
  - recul de la cour latérale réduit (de 1,8 m à 1,2 m)

Activités d'appui mises en œuvre

- Vaste processus de consultation
- Stratégie de communications destinée à faciliter la transition pour le personnel, l'industrie et le public.

Résultats

- Le grand nombre de petits terrains aménagés reflète la forte demande.
- Les normes cohérentes concernant la grandeur minimale du terrain ont permis d'accroître la prévisibilité.
- Les règlements correspondent davantage à la réalité du marché.
- Le nombre de logements abordables a augmenté.
- La ville est devenue plus souple à l'endroit des propositions d'aménagement novatrices.

Autres ressources et initiatives similaires

D'autres projets semblables ont été réalisés, dont l'élaboration de normes non traditionnelles concernant la grandeur des terrains dans le district de Hope et la Ville d'Ottawa. ACT a également financé des projets portant sur des formes de terrain non traditionnelles (à Guelph), et sur la répartition non traditionnelle des terrains (au Nouveau-Brunswick). Vous trouverez davantage d'information sur ces projets en consultant les feuillets de solutions, les études de cas et le guide concernant les normes d'aménagement non traditionnelles à l'adresse **www.programmeact.com**.

Aménagement de petits terrains à Surrey

Source : Ville de Surrey

RÉDUCTION DES DIMENSIONS DES EMPRISES DE RUES
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton, Ontario

En 1991, l'ancienne Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton (MROC) a reçu une subvention d'ACT afin de planifier, de concevoir et de mettre à l'essai des normes d'aménagement non traditionnelles visant les lotissements résidentiels. Ce projet expérimental a permis de montrer que les administrations municipales peuvent aider à réduire les coûts d'habitation en révisant les normes techniques et les règlements sur le zonage; que les collectivités à densité accrue peuvent être des endroits attrayants où il fait bon vivre; et qu'on peut créer de jolies petites maisons abordables.

Pendant deux ans, un comité de travail composé de membres représentant les services publics, les services de planification et les services techniques locaux et régionaux ainsi que l'industrie de la construction résidentielle s'est réuni pour discuter de ce que l'industrie considérait comme des normes en « plaqué or ». Les membres de ce comité se sont accordés pour réduire l'emprise de rue (de 20 m [65 pi] à 16 m [52 pi]) en ce qui a trait aux rues résidentielles locales.

Les emprises de rues absorbent une surface considérable dans les nouveaux ensembles résidentiels. Il en coûte moins cher de construire et d'entretenir des rues étroites; ces dernières requièrent moins de matériaux et permettent de réduire les écoulements de surface des eaux de ruissellement ainsi que les coûts d'installation de services publics. Les petites rues libèrent du terrain qui peut être utilisé pour d'autres habitations ou du stationnement. Elles provoquent aussi un ralentissement de la circulation et créent des paysages urbains plus invitants pour les piétons.

La MROC a conduit une évaluation du projet expérimental pendant cinq ans, et elle l'a comparé à un projet conventionnel parallèle construit par le même promoteur. On a constaté qu'à cause des petites façades et des formes curvilignes des rues, il est difficile de stationner dans les rues et de les déneiger. Cependant, le recours à diverses normes non traditionnelles a permis de réduire le coût moyen de chaque maison de 4 000 $, réduction dont ont bénéficié les acheteurs.

Problèmes à résoudre

- L'industrie est préoccupée par les normes de développement trop exigentes.
- Le public s'inquiète de plus en plus de l'expansion urbaine, de la disparition des zones agricoles et du coût élevé des infrastructures.
- Il est prouvé que les collectivités plus denses peuvent être un lieu attrayant où il fait bon vivre.

Modification apportée

- L'emprise de rue a été réduite de 20 m à 16 m (66 pi à 52 pi).

Activités d'appui mises en œuvre

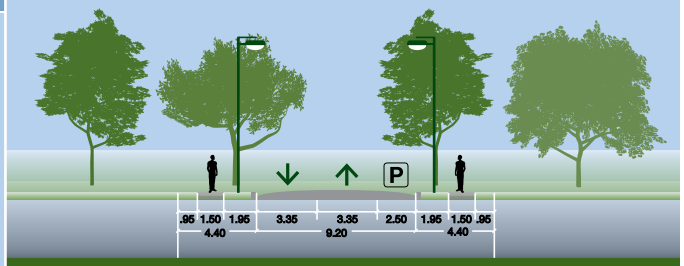
- Vaste consultation des parties prenantes
- Évaluation du projet pendant cinq ans
- On a tenu une charrette pour mettre à l'essai des concepts novateurs en ce qui a trait aux petits terrains et aux petites maisons.

Résultats

- On a bâti 165 unités résidentielles dans le cadre du projet expérimental.
- Les acheteurs ont pu profiter d'une économie de 4 000 $ sur le coût de leur maison.
- À cause des rues curvilignes et de la réduction de l'emprise de rue résultant en façades plus petites, il est difficile de déneiger et stationner dans la rue en hiver.
- On a adopté un modèle d'emprise de rues locales de 16 m dans les nouvelles banlieues d'Ottawa.

Autres ressources et initiatives similaires

Pour obtenir plus d'information sur ce projet ainsi que sur d'autres projets semblables, visitez le site **www.programmeact.com**



Réduction de l'emprise de rue de 20 m à 18 m

RÉDUCTION DES EXIGENCES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT
Mississauga, Ontario

Selon bien des intervenants de l'industrie de la construction à Mississauga, en Ontario, les normes de stationnement applicables aux immeubles résidentiels étaient excessives et contribuaient à augmenter le coût des logements. Les coûts liés au stationnement superflu se répercutent sur l'économie, dans la mesure où chaque place de stationnement souterrain ou de stationnement structuré construite coûte en moyenne 20 000 $. En 1990, la Ville de Mississauga a mis sur pied un projet soutenu par ACT afin de réviser ses normes de stationnement relatives aux appartements et de recommander des modifications adéquates à apporter aux règlements sur le zonage. Les règlements en place prévoyaient la construction de deux places par unité. Or, selon les résultats d'un sondage, Mississauga disposait d'au moins 35 p. cent de places de stationnement résidentiel en trop par rapport à ses besoins, dans les immeubles résidentiels en copropriété. Par conséquent, la Ville a réduit ses normes en matière de stationnement en ce qui concerne les immeubles résidentiels et le logement social.

Les immeubles résidentiels construits près de lignes de transport en commun qui offrent un bon service attirent les résidents ne possédant pas d'automobile, à l'instar des logements réservés aux aînés et aux familles à faible revenu. Dans ces cas, la réduction des normes de stationnement permet aux promoteurs d'évaluer et de fournir le nombre réel de places de stationnement nécessaires. On peut aussi offrir un plus petit nombre de places de stationnement dans le cas des ensembles résidentiels où le stationnement, plutôt que d'être lié à l'appartement, est vendu ou loué séparément, ainsi que dans les immeubles où l'on a prévu un service de covoiturage qui permet à certains résidents de ne plus avoir besoin d'une automobile.

Problèmes à résoudre	Modifications apportées
• Nombre excessif de places de stationnement et coûts trop élevés	• Le nombre de places de stationnement requis pour les appartements est passé de 2 places par unité à 1,25 place par unité d'une chambre à coucher, et à 1,4 place par unité de 2 chambres à coucher. • Le nombre de places de stationnement requis pour les logements sociaux est passé de 1,18 à 0,75 place par unité d'une chambre à coucher, de 1,36 à 0,9 place par unité de 2 chambres à coucher, et de 1,5 à 1,14 place par unité de 3 chambres à coucher.
Activité d'appui mise en œuvre	**Résultats**
• Sondage mené auprès des résidents et des gérants d'immeuble à propos de la possession de véhicules, de la composition du ménage, du stationnement utilisé par les visiteurs et de l'usage du transport en commun	• Les modifications apportées aux règlements applicables aux copropriétés et aux logements sociaux reflètent plus fidèlement l'utilisation que font les résidents de véhicules automobiles. • Réduction du coût des logements

Autres ressources et initiatives similaires

Mississauga a mis en œuvre un autre projet similaire soutenu par ACT, et la Ville d'Airdrie, en Alberta a aussi élaboré un projet semblable. Vous trouverez davantage d'information sur ces projets sur le site **www.programmeact.com**.

Section 4
Stratégies, politiques et lignes directrices novatrices

L'accès à des logements abordables est un besoin réel, et les municipalités canadiennes sont bien placées pour réunir les divers intervenants de la collectivité capables de contribuer à répondre aux besoins locaux en matière d'abordabilité du logement. Les municipalités exercent un pouvoir réglementaire dans des secteurs susceptibles d'avoir des effets considérables sur l'abordabilité du logement sans pour autant entraîner des coûts importants. Elles disposent aussi de vastes ressources pour établir des partenariats avec les représentants du secteur privé et les organismes sans but lucratif œuvrant dans le domaine de l'habitation afin d'appuyer la création de logements abordables.

Cette section décrit des stratégies, des politiques et des lignes directrices novatrices qui ont donné lieu à la mise en œuvre d'unités d'habitation abordables, notamment l'utilisation de primes à la densité qui permettent de préserver des bâtiments patrimoniaux à vocation résidentielle, le don par le secteur privé de logements en copropriété à une société d'habitation sans but lucratif, la mise en œuvre de normes de rénovation non traditionnelles, des stratégies visant l'application de principes de croissance intelligente, l'utilisation du zonage basé sur le rendement, des normes sur le zonage destinées à la construction intercalaire dans des vieux quartiers et des stratégies permettant de contrer le syndrome « pas dans ma cour » (PDMC).

Avantages liés aux stratégies, politiques et lignes directrices novatrices

Pour promouvoir l'abordabilité et le choix en matière de logement, il est souvent nécessaire de mettre à l'essai de nouvelles initiatives qui s'écartent des normes. Certaines de ces nouvelles initiatives obtiendront des succès immédiats et serviront de modèle à des réformes plus vastes. D'autres ne produiront pas les résultats escomptés mais ouvriront la voie à des modifications ultérieures. Ces nouvelles initiatives réunissent des partenaires qui n'ont parfois jamais travaillé ensemble et qui pourraient établir de solides relations de travail pour mettre en œuvre d'autres innovations dans l'avenir. Ces partenaires sont à la recherche de nouvelles solutions qui peuvent être appliquées à titre expérimental. À long terme, ces innovations pourront être adoptées et devenir la norme. Les nouvelles initiatives peuvent faire appel à de nombreux autres intervenants et contribuer à un débat public sur le changement.

Les stratégies, politiques et lignes directrices novatrices aident à réduire le coût du logement et à accroître le choix de logements. Souvent, la municipalité ne peut transformer ses principales politiques ou stratégies d'un seul coup. Il arrive fréquemment que l'innovation commence par des projets pilotes où de nouveaux concepts sont mis à l'essai à une échelle limitée. ACT a favorisé ce type d'innovation et, souvent, le projet pilote a donné lieu à des réformes des politiques plus poussées. Ainsi, dans plusieurs collectivités, les premières tentatives de pavillons-jardins n'ont pas donné de résultats concluants. Toutefois, les leçons tirées de ces expériences ont conduit à des politiques plus larges sur les appartements accessoires, qui sont maintenant en vigueur dans bon nombre de collectivités.

L'innovation requiert aussi une participation active de tous les intervenants clés. Les municipalités ont compris qu'elles devaient favoriser des démarches plurilatérales. Ainsi, pour réduire le coût des logements, elles sont prêtes à employer des outils novateurs et à travailler avec des partenaires au sein de la collectivité. Les stratégies, politiques et lignes directrices novatrices contribuent à réduire le coût des habitations et à diversifier les choix en matière de logement.

Principaux obstacles et stratégies fructueuses

Il est propre à la nature humaine de privilégier des méthodes et des solutions normatives pour régler les problèmes. Les gens savent comment fonctionne le cadre des politiques et des stratégies en vigueur et ils savent comment relever les divers défis liés à tout projet. Plusieurs estiment que des méthodes novatrices peuvent être imprévisibles. La mise en œuvre d'initiatives novatrices suppose toujours un certain degré de risque; elle peut donc se solder par un échec et susciter une certaine résistance de la part de la collectivité.

Dans les projets fructueux soutenus par ACT, on a eu recours à plusieurs techniques pour appuyer l'innovation : encourager la collaboration entre les intervenants; mettre progressivement à l'essai les nouvelles idées; se préparer à une certaine résistance et prévoir des consultations; documenter les avantages et montrer comment on peut limiter les risques. Enfin, comme le souligne le guide sur le syndrome PDMC, il ne faut pas présumer que toute opposition est mauvaise; on doit essayer de tirer des leçons de ceux qui s'opposent au projet pour l'améliorer.

TRANSFERT DES PRIMES À LA DENSITÉ SERVANT À PRÉSERVER DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX
Ville de Vancouver, Colombie-Britannique

La Ville de Vancouver accorde souvent une prime à la densité à des propriétaires qui acceptent de préserver et de réparer des bâtiments patrimoniaux. Cependant, il se peut que le propriétaire ne puisse pas accroître la densité du bâtiment patrimonial lui-même, auquel cas la Ville l'autorise à transférer la densité à un autre bâtiment, pourvu que les deux propriétés visées se trouvent à l'intérieur des limites territoriales approuvées par le conseil municipal. Si le propriétaire d'un bâtiment patrimonial n'a pas d'autre projet ni ne possède de propriété lui permettant de profiter de la prime à la densité, il peut alors vendre son privilège au détenteur d'un bâtiment admissible à la prime. Le revenu ainsi généré lui servira à remettre en état la propriété patrimoniale.

Au fil du temps, les changements apportés aux politiques de transfert ainsi qu'aux procédures connexes ont donné lieu à des processus complexes qu'il a fallu clarifier. En 2008, Vancouver a élaboré un ensemble de lignes directrices et de directives claires à l'intention du personnel municipal et des propriétaires fonciers pour assurer un traitement uniforme et efficace des demandes et pour encourager la participation des propriétaires fonciers et des promoteurs. La clarification des processus de demande et d'approbation a permis de réduire le temps d'approbation moyen. Entre 1993 et 2011, grâce à ces lignes directrices plus claires, on a rénové 40 bâtiments patrimoniaux importants et créé 750 nouveaux logements destinés à des ménages disposant de revenus divers.

Problèmes à résoudre

- Réduire le temps consacré par le personnel au processus de transfert des primes
- S'assurer que les processus de demande soient uniformes et efficaces
- Encourager la participation des promoteurs
- Fournir de l'information au grand public et aux autres municipalités sur le programme de transfert des primes à la densité

Modifications apportées

- Élaboration d'un ensemble de lignes directrices claires à l'intention des propriétaires fonciers, des promoteurs et du personnel municipal
- Publication d'une brochure promotionnelle destinée à l'industrie du bâtiment
- Affichage de renseignements sur le site Web de la Ville

Activité d'appui mise en œuvre

- Partenariat entre la Ville de Vancouver, l'Urban Development Institute et la Vancouver Heritage Commission

Résultats

- L'application plus claire des processus de demande et d'approbation a permis de réduire le temps d'approbation moyen et d'accroître l'utilisation des transferts de primes
- Entre 1993 et 2011, on a rénové 40 bâtiments patrimoniaux importants et créé 750 nouveaux logements
- La politique a favorisé la revitalisation de secteurs historiques de Vancouver et la création de logements destinés à des ménages disposant de revenus divers

Autre ressource

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visiter le site
www.programmeact.com

Le Flack Block à Vancouver, rénové grâce au transfert des primes à la densité

Source : Ville de Vancouver

DON D'APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES
Kehilla Residential Programme, Toronto

En 2010, un promoteur torontois s'est engagé à offrir à une société d'habitation sans but lucratif, le Kehilla Residential Programme, quatre appartements en copropriété se trouvant dans un bâtiment récemment érigé au centre-ville (le Charlie). Pour mener à bien cette transaction, le promoteur a dû demander au comité de dérogation de la Ville de Toronto la permission d'offrir des logements en guise de contribution financière destinée à des aménagements communautaires. En contrepartie, le promoteur a demandé de densifier les habitations. Le comité a approuvé la densification ainsi que le don des quatre logements offerts en remplacement d'une contribution financière destinée à des aménagements communautaires.

Le Kehilla Residential Programme souhaitait éliminer les obstacles législatifs qui entravent l'exécution de plein droit de ce type de transaction et encourager les promoteurs à offrir des logements en guise de contribution financière facultative à des aménagements communautaires, en vertu de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario. Le Kehilla a eu recours à la subvention d'ACT pour cerner les obstacles liés aux règlements et aux politiques qui entravent à l'heure actuelle ce type de transaction, esquisser les changements requis et évaluer l'appui de la communauté du logement afin de poursuivre la réforme réglementaire nécessaire.

Les appartements en copropriété ont été transférés à Kehilla qui demeurera propriétaire des logements, et la Ville a amorcé un processus de révision afin de permettre le don de copropriétés comme contribution destinée à des aménagements communautaires. Des ententes avec la Ville garantiront que les loyers resteront abordables à perpétuité. La possibilité qu'ont les sociétés d'habitation sans but lucratif de posséder et de gérer des logements en copropriété à l'intérieur de bâtiments existants accroît leurs parcs respectifs de logements abordables tout en minimisant les frais d'entretien et d'administration. Les ménages ont ainsi accès à des logements abordables dans des bâtiments nouvellement construits en plus de ceux dans les immeubles de logements sociaux habituels.

Problèmes à résoudre

- Cerner les obstacles réglementaires (politiques énoncées dans le plan d'aménagement et directives municipales) afin d'autoriser le don de logements en copropriété en guise de contribution facultative destinée à des aménagements communautaires
- Évaluer l'appui qui serait accordé à une réforme réglementaire et mettre en place des mesures de changement

Modifications apportées

- Amorce d'un processus de révision du plan d'aménagement visant à autoriser le don de logements en copropriété comme contribution à des aménagements communautaires
- Création d'un comité directeur qui aide à élaborer des lignes directrices permettant de jumeler les sociétés sans but lucratif admissibles aux promoteurs intéressés, de choisir les locataires et d'assurer l'abordabilité à long terme

Activité d'appui mise en œuvre

- Symposium visant à informer les parties prenantes et à obtenir des appuis pour une réforme réglementaire

Résultats

- Quatre logements en copropriété ont été transférés à une société d'habitation sans but lucratif.
- La Ville a signé une entente garantissant que les loyers resteront abordables à perpétuité.
- La Ville a été sensibilisée à la nécessité de modifier ses politiques.
- La Ville a amorcé un processus de révision du plan d'aménagement afin d'autoriser le don de logements en copropriété comme contribution à des aménagements communautaires.
- Les parties prenantes ont largement appuyé une réforme réglementaire.

Autre ressource

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

Le projet domiciliaire Charlie

Source : Great Gulf Homes

NOUVELLES DIRECTIVES EN MATIÈRE DE RÉNOVATION
Winnipeg, Manitoba

Une forte proportion des logements situés au centre-ville de Winnipeg ont été bâtis entre 1890 et 1950. À la fin des années 1990, plusieurs maisons du centre-ville avaient été placardées ou s'étaient considérablement détériorées. Des propriétaires aux revenus modestes remettaient simplement leurs clés parce qu'ils n'avaient pas les moyens de rénover leur maison conformément aux exigences du code du bâtiment. La valeur moyenne des maisons situées au centre-ville avait chuté pour se fixer entre 15 000 $ et 25 000 $, et le coût de rénovation des bâtiments excédait la valeur de revente.

En 2000, en collaboration avec la Ville de Winnipeg, le New Life Ministries a élaboré des nouvelles directives en matière de rénovation. Il a rénové deux maisons du centre-ville construites en 1905 qui présentaient le même plan d'étage, respectant le code pour l'une et dans l'autre cas, appliquant les nouvelles directives. On voulait proposer de nouvelles directives qui permettraient de rénover à bon prix tout en respectant les exigences fondamentales relatives à la santé et à la sécurité.

Les rénovations conformes au code ont coûté 17 582 $ tandis que celles appliquant les nouvelles directives n'ont coûté que 7 335 $ (coûts en 2000), ce qui représente une économie de 58 %. La Ville d'Edmonton a mis en œuvre un projet similaire pour rénover une maison de chambres de 21 logements, dont les frais de rénovation se sont élevés à 2 400 $ par logement, contre 13 500 $ par logement pour les rénovations conformes au code (coûts en 1996).

Problèmes à résoudre

- Maisons placardées en raison du coût élevé de la remise en état des vieux bâtiments en vertu des normes nationales et provinciales
- Nouvelles directives nécessaires pour remettre en état à prix abordable des vieilles maisons conformes aux exigences fondamentales relatives à la santé et à la sécurité

Modifications apportées

- De nouvelles directives en matière de rénovation ont été mises au point et utilisées pour la rénovation d'une maison tandis qu'une maison « jumelle » a été rénovée conformément aux exigences du code
- Les directives alternatives en matière de rénovation comprenaient les éléments suivants : récupération du bois d'œuvre; jumelage des chevêtres et des solives à faire seulement si les éléments montrent des signes d'affaissement; renforcement et réparation des murs intérieurs plutôt que leur remplacement; isolation du vide sous toit afin d'atteindre une résistance thermique de R 12 et de R 20 plutôt que de R 40; reconstruction des escaliers selon le plan et les dimensions d'origine au lieu de leur remplacement par des éléments conformes au code; et conservation de la couverture.

Activité d'appui mise en œuvre

- Recommandations visant à améliorer le processus de délivrance de permis

Résultats

- Deux maisons identiques adjacentes et abandonnées ont été rénovées selon différentes directives.
- Les rénovations conformes au code ont coûté 58 % de plus que celles réalisées selon les nouvelles directives (17 500 $ contre 7 300 $).
- En dépit des économies évidentes, les employés municipaux avaient de sérieuses réserves à l'idée d'étendre l'application des nouvelles directives en matière de rénovation à d'autres bâtiments sans que le code du bâtiment soit modifié.

Autres ressources et projet similaire

Pour obtenir plus d'information sur le projet de Winnipeg et sur les nouvelles normes utilisées par la Ville d'Edmonton pour rénover une maison de chambres vacante, visitez le site **www.programmeact.com**

Deux maisons rénovées : on a utilisé des solutions alternatives à celles imposées par le code pour rénover la maison de gauche

Source : Shelley Woods

LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ PARTAGÉE
Trois-Rivières, Québec

La Ville de Trois-Rivières, au Québec, a mis en œuvre une stratégie visant à rendre le cœur de la ville plus attrayant pour les jeunes familles, dans le but d'y attirer les ménages installés dans les banlieues et en périphérie. L'organisme sans but lucratif Habitations populaires Desjardins du Centre du Québec (HPDCQ) a travaillé avec la Ville de Trois-Rivières et la Caisse populaire locale à une nouvelle approche destinée à offrir des logements abordables en « propriété partagée ». En permettant à l'acheteur d'acquérir d'abord la maison puis le terrain quelques années plus tard, sans intérêt, la « propriété partagée » rend l'accession à la propriété plus facile et plus abordable. L'acheteur ne devient propriétaire en titre de toute la propriété (maison et terrain) que lorsque le prix d'achat du terrain est intégralement payé au propriétaire antérieur, après un nombre d'années convenu (dans ce cas, sept ans).

Au printemps de 1993, HPDCQ a entrepris la conception et la construction de deux maisons jumelées de 111 m^2 (1 200 pi^2), sur un terrain vacant laissé à l'abandon au centre-ville de Trois-Rivières dont le zonage était prévu pour un immeubles d'appartements. La Caisse populaire locale était propriétaire du terrain à la suite d'une saisie d'hypothèque. La Ville a modifié son règlement sur le zonage et ses règlements relatifs à l'aménagement foncier afin d'autoriser l'aménagement de deux petites maisons jumelées. Cette initiative combine une solution de financement novatrice et un concept de petite maison adapté à des ménages à faible revenu ou à revenu moyen.

En retardant de plusieurs années le paiement du terrain, on réduit les coûts initiaux d'acquisition de la propriété partagée, ce qui facilite l'accession à la propriété. Les projets de petits logements intercalaires comme ce projet expérimental soutenu par ACT permettent non seulement une utilisation plus efficace du sol dans des zones bâties, mais ils augmentent aussi le choix de logements dans des quartiers plus vieux du centre-ville.

Problèmes à résoudre

- Revitaliser le centre-ville, attirer les familles et accroître l'abordabilité de la propriété
- Montrer qu'il existe un marché de logements de qualité dans des quartiers moins riches
- Modifier les règlements pour permettre la construction d'habitations jumelées sur un terrain dont le zonage est prévu pour des logements multifamiliaux
- Modifier le zonage pour permettre de réduire les marges de recul et la taille des lotissements et des bâtiments

Modifications apportées

- Modification du zonage autorisant la construction de logements sur des lotissements de petite taille au centre-ville, la réduction des marges de recul arrière et latérales et la taille minimale des lotissements et des bâtiments
- Changements apportés afin de diviser le terrain en deux petits lotissements
- Une formule de financement novatrice élaborée par la Caisse populaire a permis aux acheteurs de reporter le paiement du terrain et de réduire le versement initial (financement de 90 %).
- Contrat entre le propriétaire (Caisse populaire) et l'acheteur
- Les acheteurs profitent durant trois ans d'une réduction des taxes municipales

Activités d'appui mises en œuvre

- Partenariat solide entre la Ville, le secteur bancaire et le milieu de la construction
- Réunions de consultation publique
- Élaboration et mise en œuvre d'un plan de commercialisation visant à accroître la visibilité du projet et à attirer d'éventuels acheteurs

Résultats

- Deux logements abordables construits et vendus 52 000 $ chacun (coûts en 1994), à l'exclusion du terrain
- Le terrain de chacune des maisons a coûté 7 500 $ (coûts en 1994), le montant devant en être versé sept ans après la date d'achat de la maison.
- En retardant le paiement du terrain, on a réduit le versement initial et les mensualités hypothécaires.

Autre ressource

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

Deux maisons jumelées, l'une avec l'entrée principale sur le côté du bâtiment

Source : Habitations populaires du centre du Québec

GUIDE DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX INTELLIGENTS (SMART BYLAWS GUIDE)
West Coast Environmental Law, Colombie-Britannique

En 2003, la West Coast Environmental Law (WCEL) a élaboré un guide de règlements municipaux intelligents *(Smart Bylaws Guide)* pour aider les municipalités à mettre en œuvre des stratégies favorables à une croissance intelligente en apportant des modifications aux politiques et aux règlements. Le document décrit des pratiques propices à une croissance intelligente et présente des études de cas à l'appui de cette théorie ainsi que des normes techniques et des règlements pouvant être adaptés à la situation de chaque municipalité. La WCEL a obtenu un financement d'ACT pour appliquer le guide à titre expérimental dans quatre municipalités : la Ville de Prince George, la Ville d'Oliver, le district de Central Saanich et le district de Pitt Meadows.

La WECL a produit pour chacune des quatre municipalités des rapports décrivant un large éventail de pratiques favorables à une croissance intelligente et a suggéré des réformes réglementaires propres à chaque municipalité. Les municipalités ont utilisé les rapports comme documents d'orientation pour améliorer la planification et la réforme réglementaire.

La version électronique du *Smart Bylaws Guide* présente le concept de croissance intelligente, énumère les avantages de la croissance intelligente et en décrit les stratégies de mise en œuvre. Le guide montre qu'en concentrant les aménagements dans des secteurs déjà équipés, la croissance intelligente réduit les coûts d'aménagement, les coûts de services municipaux et les coûts d'exploitation à long terme. Elle permet aussi d'offrir des logements plus abordables et des quartiers plus sécuritaires, d'accroître la valeur des propriétés et de favoriser le développement économique.

Problèmes à résoudre

- Aider les petites municipalités à mettre en œuvre des stratégies favorables à une croissance intelligente
- Montrer comment le *Smart Bylaws Guide* peut aider les municipalités à intégrer la croissance intelligente à partir d'une réforme réglementaire

Modifications apportées

- La WECL a produit pour chacun des quatre participants des rapports et suggéré des réformes réglementaires
- À Prince George, un rezonage propre au site a permis d'intégrer les éléments suivants : appartements accessoires, utilisation mixte des terrains, gamme de choix en matière de logement et densité supérieure.

Activités d'appui mises en œuvre

- Un comité consultatif a participé à l'élaboration d'un guide de règlements municipaux intelligents *(Smart Bylaws Guide)* et à sa mise en œuvre dans quatre municipalités.
- La WCEL a travaillé en étroite collaboration avec quatre municipalités.

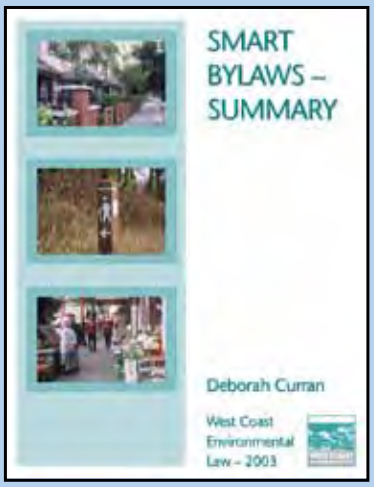
Résultats

- L'information a permis de renseigner le personnel et les conseillers sur les principes de la croissance intelligente et les pratiques s'y rattachant.
- Les municipalités ont utilisé l'information pour revoir et modifier les plans d'aménagement et les règlements sur le zonage

Autres ressources

On peut consulter en ligne le *Smart Bylaws Guide* à l'adresse **www.wcel.org** (en anglais). Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

La WCEL a aussi élaboré le *Green Infrastructure Guide* (2006) et le *Green Building Guide* (2007), également affichés à l'adresse **www.wcel.org**. Ces guides recensent et décrivent les outils réglementaires et stratégiques que les administrations locales peuvent employer pour favoriser le développement durable.



NORMES DE ZONAGE BASÉ SUR LE RENDEMENT
Brandon, Manitoba

En 1998, Brandon, au Manitoba, a étudié la possibilité de créer et de mettre en œuvre un règlement sur le zonage basé sur le rendement afin de permettre à la Ville de faire preuve d'une plus grande souplesse à l'égard des projets d'aménagement progressifs et novateurs. La Ville voulait aussi être mieux en mesure d'accroître l'abordabilité des logements en autorisant des densités supérieures et des zones polyvalentes. En outre, elle souhaitait réduire le temps et les efforts nécessaires à l'approbation de projets novateurs.

Alors que les règlements de zonage classiques contrôlent l'aménagement du territoire en déterminant l'utilisation du sol, la hauteur du bâtiment, la taille des lotissements et les marges de recul, le zonage basé sur le rendement se fonde sur les caractéristiques physiques et les fonctions réelles d'une utilisation (le rendement), établie en regard de normes préétablies telles que les densités. Le zonage basé sur le rendement offre une plus grande souplesse et crée des conditions favorables à un logement plus abordable grâce à des densités supérieures et à une polyvalence accrue.

En avril 2001, le conseil municipal de Brandon a adopté un nouveau règlement de zonage basé sur le rendement qui s'appuie sur les recommandations formulées au terme de son projet soutenu par ACT. La réorganisation du règlement a donné des résultats immédiats, suivis par un essor marqué dans la construction de logements collectifs et dans la rénovation de vieux bâtiments au centre-ville.

Problèmes à résoudre

- Besoin de plus de souplesse afin de tenir compte des idées d'aménagement novatrices et d'accroître la capacité de trouver des logements abordables dans l'ensemble de la ville
- Besoin d'un processus d'approbation plus rapide pour l'approbation de projets d'aménagement novateurs

Modifications apportées

- Nombre des désignations du zonage résidentiel réduit de neuf à six
- Descriptions de zonage normatif remplacées par une déclaration d'intention claire qui contribue à déterminer si les propositions d'aménagement satisfont aux exigences du règlement
- Élimination des rapports concernant la surface construite et la surface de plancher
- Réduction de la largeur ainsi que de la superficie des parcelles dans certaines zones, ce qui permet d'aménager des logements plus petits sur de plus petits terrains
- Simplification du processus d'approbation
- Délégation au personnel des pouvoirs d'approbation couvrant des dérogations mineures

Activités d'appui mises en œuvre

- Mesures prises pour former les responsables de l'aménagement en matière de zonage basé sur le rendement
- Deux journées portes ouvertes à l'intention du public
- Amorce d'un dialogue avec la province pour donner à la Ville une plus grande autonomie de planification à l'échelle locale

Résultats

- Adoption d'un règlement de zonage basé sur le rendement
- Adoption de nouvelles directives de conception urbaine
- L'accélération des approbations a permis une diminution des coûts de possession transférés aux consommateurs.
- Augmentation du nombre de nouveaux immeubles collectifs, en particulier de quadruplex, ce qui a répondu à une pénurie de logements locatifs
- Augmentation des travaux de rénovation au centre conduisant à la revitalisation du centre-ville

Autres ressources et initiatives similaires

Pour obtenir plus d'information sur ce projet et sur un projet semblable réalisé à Morinville, en Alberta, et financé par ACT, visitez le site **www.programmeact.com**

RÉPONSES AU SYNDROME « PAS DANS MA COUR »
De nouveaux logements? « Pas dans ma cour! » : Guide pour les municipalités

Dans une enquête réalisée en 2001, des municipalités canadiennes de toutes tailles ont cité le syndrome « pas dans ma cour » (PDMC) comme le principal obstacle réglementaire au logement abordable et à la construction intercalaire. Afin d'aider les municipalités à faire face à l'opposition liée à ce phénomène, ACT a fait paraître en 2010 *De nouveaux logements? « Pas dans ma cour! » : Guide pour les municipalités*. Ce guide propose des pratiques exemplaires et des stratégies qui incitent la collectivité à appuyer des projets de logement bien conçus, qu'ils soient intercalaires, sans but lucratif, avec services de soutien ou d'autres formes de logements abordables. Le document est affiché sur le site Web d'ACT et s'accompagne d'une présentation personnalisable en PowerPoint comprenant des notes d'allocution, qui incitent à discuter des questions relatives au syndrome PDMC avec des collègues et d'autres intervenants.

Le syndrome PDMC est né des préoccupations concernant les transformations apportées au voisinage, qui varient des caractéristiques présumées des nouveaux arrivants aux préoccupations concernant les effets d'une situation sur le quartier, en ce qui a trait par exemple à la circulation ou à la construction de bâtiments. Le guide décrit les préoccupations les plus communes à l'origine du syndrome et suggère des façons d'y réagir. On y trouve des études de cas qui illustrent certaines des stratégies les plus efficaces employées au Canada aujourd'hui; chacune d'elle décrit une situation, soulignant le fait que l'on peut parvenir à un aménagement judicieux grâce à un processus faisant appel à la patience, à la compréhension et à l'engagement de l'ensemble des intervenants.

Problèmes à résoudre

- Le syndrome PDMC, en tant qu'obstacle au logement abordable et à la construction intercalaire
- Nécessité de créer des outils que peuvent utiliser les municipalités pour contrer l'opposition liée au syndrome PDMC

Modifications apportées

- Document fournissant aux municipalités des moyens de se préparer à l'opposition de type PDMC
- Présentation PowerPoint accompagnée de notes d'allocution qui aident les municipalités à discuter des questions relatives au syndrome PDMC

Activités d'appui mises en œuvre

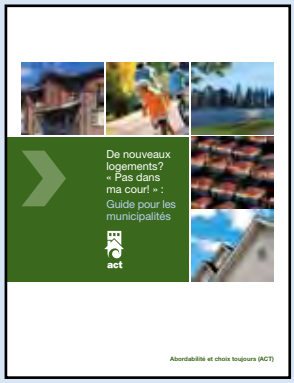
- Webinaires sur les pratiques exemplaires permettant de contrer le syndrome PDMC
- Suivi des commentaires portant sur le guide et sur les webinaires

Resultats

- 96 % des répondants ont trouvé le guide utile
- 76 % des répondants comptent prendre des mesures suite à l'information reçue
- Le Guide est utilisé en Australie pour la formation des fonctionnaires municipaux

Autres ressources

De nouveaux logements? « Pas dans ma cour! » : Guide pour les municipalités et la présentation PowerPoint correspondante sont offerts en version électronique sur le site **www.programmeact.com**



NORMES DE ZONAGE ET DIRECTIVES DE CONCEPTION POUR LA CONSTRUCTION INTERCALAIRE DANS LES VIEUX QUARTIERS
Saint John, Nouveau-Brunswick

En 1993, la Ville de Saint John, au Nouveau-Brunswick, a élaboré une stratégie de planification pour son centre-ville. Plusieurs intervenants ont indiqué que le meilleur moyen de créer un centre viable consistait à revitaliser les zones résidentielles directement adjacentes au centre-ville en simplifiant les approbations concernant l'aménagement et en adaptant mieux les normes de zonage afin de respecter le caractère historique du secteur.

Les normes de zonage appliquées dans les vieux quartiers étaient surtout conçues pour les nouveaux aménagements de banlieue, et elles ne tenaient pas compte du caractère des quartiers. Presque toutes les demandes de rénovation ou d'aménagement dans les secteurs historiques exigeaient plusieurs dérogations au règlement sur le zonage pour pouvoir s'appliquer aux vieux bâtiments. Il s'agissait d'une façon coûteuse de produire de bons projets de construction intercalaire.

Afin de remédier à ces problèmes, la Ville a élaboré et adopté de nouvelles normes sur le zonage qui tiennent compte des densités plus élevées ainsi que de la taille réduite des lotissements et des bâtiments dans les secteurs historiques. Elle a aussi adopté des lignes directrices de conception pour aider les constructeurs à se conformer aux nouvelles exigences en matière de zonage traitant entre autres de la configuration du terrain, de la forme des bâtiments, des styles d'architecture, des matériaux, du stationnement et de l'aménagement paysager. Depuis l'achèvement de ce projet, la Ville a créé des directives de conservation ainsi que des prix et des subventions au patrimoine pour préserver le caractère historique des vieux quartiers.

Problèmes à résoudre

- Incompatibilité des exigences de zonage avec le caractère historique des secteurs centraux
- Processus d'approbation des projets d'aménagement long et coûteux

Modifications apportées

- Une nouvelle désignation de zonage pour des logements intercalaires collectifs comportant les changements suivants a été approuvée : la superficie minimale du terrain est passée de 550 m^2 (5 920 pi^2) à 185 m^2 (1 990 pi^2); la largeur minimale du terrain est passée de 18 m (59 pi) à 5,5 m (18 pi); la marge de recul minimale de la cour avant est passée de 7,5 m (25 pi) à 1,5 m (5 pi); et l'exigence en matière de stationnement est passée de 1,25 place par logement à 1 place.
- Approbation de directives de conception illustrées

Activités d'appui mises en œuvre

- Un comité d'orientation multilatéral a piloté le projet.
- Études sur le caractère des quartiers avoisinants
- Consultation publique

Résultats

- Meilleure compréhension des problèmes de conception relatifs aux secteurs historiques
- Économies de temps et d'argent grâce à la simplification des démarches
- Intérêt accru pour les projets de construction intercalaire et le réaménagement
- Plus large gamme d'habitations construites telles que des duplex, des appartements et des petites maisons individuelles
- Création de directives de conservation ainsi que de prix et de subventions au patrimoine servant à préserver le caractère historique des vieux quartiers

Autre ressource

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

Directive comparant les détails de la façade d'un bâtiment du quartier, à gauche, avec la façade d'un bâtiment intercalaire proposée, à droite

Source : Ville de Saint John

Section 5
Simplification des approbations

On s'entend généralement pour dire que le processus de planification et d'approbation peut augmenter les coûts d'aménagement en matière de logement, et ainsi faire grimper le prix des habitations. En réduisant la durée et la complexité du processus d'approbation, on peut minimiser les coûts d'aménagement résidentiel et partant, réduire le coût des habitations.

La municipalité peut recourir à plusieurs techniques pour réduire le temps nécessaire à l'approbation des demandes. Elle peut offrir un « guichet unique » aux constructeurs, aux sous-traitants et aux résidents; se servir de formulaires de demande uniformisés et créer un processus unique visant la demande de différents permis et le paiement des frais afférents; et utiliser des services d'information informatisés afin d'offrir un meilleur accès à l'information, de faciliter les suivis et d'assurer la conformité des demandes.

De plus, les municipalités peuvent mettre sur pied des rencontres préalables à la consultation afin de cerner les problèmes qui pourraient survenir; assurer un processus de résolution de conflits qui permet d'éviter tout désaccord onéreux en temps et en argent; coordonner les approbations réparties entre différents organismes et confier au personnel municipal le pouvoir d'approuver les demandes qui ne soulèvent aucun contentieux; offrir des programmes de planification éducatifs et des produits d'information qui familiarisent les résidents avec les processus de planification et encouragent l'industrie de la construction à demander l'opinion du public au moment d'élaborer une proposition. Enfin, les municipalités peuvent repérer rapidement les projets intégrant le logement abordable et adopter des stratégies permettant de contrer le fréquent syndrome « pas dans ma cour », qui tend à étirer la durée du processus d'approbation.

Avantages que procure la simplification des approbations

La simplification des approbations offre de nombreux avantages :

- Les services en ligne, les systèmes informatisés et les technologies améliorées procurent une information plus cohérente et plus fiable, que les intéressés pourront trouver rapidement. La mise en œuvre de tels systèmes améliore le repérage et le suivi. Elle réduit les risques d'erreurs et fournit de meilleures références croisées concernant les projets individuels. Elle réduit aussi le volume de papier, les coûts et le temps nécessaires pour remplir la demande.
- En gérant plusieurs permis à partir d'un même processus de demande, on contrôle mieux l'émission des permis. Les municipalités peuvent plus facilement s'assurer de la conformité des travaux et détecter tout travail non autorisé par un permis, ce qui en fin de compte les aide à maintenir un parc de logements de qualité.
- Le guichet unique permet aussi à l'industrie de la construction résidentielle d'offrir un meilleur service à la clientèle et d'économiser temps et argent. Les approbations vite obtenues accélèrent le moment où commence la construction et donc réduisent les coûts de financement. Les délais plus courts limitent les risques liés à l'aménagement et les coûts des logements, ce qui se traduit par un plus grand nombre d'habitations.
- L'économie de temps et d'argent réalisée par la municipalité et l'industrie de la construction ainsi que les avantages environnementaux résultant des projets contribuent à maintenir l'abordabilité des logements et permet d'endiguer le coût des taxes foncières, ce dont profitent les consommateurs.

Principaux obstacles et stratégies fructueuses

En consultant l'industrie de l'aménagement et les groupes communautaires sur les façons de simplifier le processus d'approbation, la municipalité encourage la collaboration et la communication entre l'industrie et sa propre administration, et elle soutient des approches novatrices d'aménagement du territoire et d'aménagement résidentiel; de ce fait, elle permet d'accroître le choix offert dans le secteur du logement.

Pour mettre en œuvre un système automatisé plus efficace, il faut que les clients et le personnel reçoivent davantage de formation, ce qui risque d'accroître les coûts initiaux. Cependant, ces investissements génèrent d'importantes économies et permettent d'améliorer le service, ce qui les rend intéressants à long terme.

Le maintien de normes revêt une grande importance. Une baisse des normes peut conduire à une perte de qualité et procurer un gain net en bien-être moindre. Il faut donc s'assurer que la réduction du temps d'approbation ne résulte pas en une baisse de qualité des décisions prises au moment de la planification et de la conception.

PERMIS D'AMÉNAGEMENT CONJOINT
Vancouver, Colombie-Britannique

Victory Square, quartier déshérité de Vancouver connu pour ses caractéristiques patrimoniales uniques, souffrait de déclin économique, et au milieu des années 1990, son parc d'immeubles s'était beaucoup détérioré. Il fallait donc trouver une façon économique de réhabiliter le parc existant tout en protégeant le caractère patrimonial du quartier et en offrant des logements abordables, en particulier des unités comprenant une seule chambre à coucher. En considérant un groupe d'immeubles comme une seule unité à aménager, on peut réaliser d'importantes économies du point de vue de la planification, des dépenses d'infrastructure et des coûts de fonctionnement. La Ville a analysé la possibilité d'améliorer, à partir d'un seul permis d'aménagement, deux immeubles ou plus qui soient adjacents et appartiennent à des propriétaires différents. Ce processus avait déjà été utilisé avec succès à Vancouver dans le cadre d'un immeuble nouvellement construit.

La Ville s'est aperçue qu'elle disposait déjà du pouvoir d'appliquer le mécanisme d'aménagement conjoint à des bâtiments plus anciens, mais que les employés municipaux, les promoteurs et les propriétaires l'ignoraient. Vancouver a donc ébauché une brochure pour présenter les avantages économiques et techniques de l'aménagement conjoint, dans laquelle elle précisait aussi les types de projets possibles (combiner deux immeubles en un seul projet; aménager une rangée d'immeubles; autoriser les projets de groupe dans lesquels les bâtiments débordent du pâté de maisons ainsi que les projets de réaménagement concernant tout le pâté). La brochure est demeurée inédite, mais cette préparation a conduit la Ville à réfléchir à des moyens novateurs de protéger les immeubles patrimoniaux de Victory Square.

La Ville a élaboré un séduisant programme d'investissement patrimonial afin d'octroyer des subventions servant à restaurer les façades. Elle a accordé des exemptions de taxes pour une période pouvant aller jusqu'à dix ans, a offert des primes à la densité et a restreint les exigences en matière de stationnement. Le programme a généré les effets escomptés : la réhabilitation de chacun des édifices patrimoniaux a relancé l'activité économique des secteurs historiques de Vancouver.

Problèmes à résoudre

- Réhabiliter de manière abordable le parc de logements existant et offrir des habitations, surtout des unités à une seule chambre, aux personnes ayant un faible revenu
- Défi de créer un climat de confiance entre plusieurs propriétaires fonciers en vue du processus d'aménagement conjoint

Modifications apportées

- Introduction d'un programme d'investissement patrimonial séduisant
- Exigences réduites en matière de stationnement
- Subventions et primes à la densité offertes à ceux qui réhabilitent un bâtiment patrimonial

Résultats

- La réduction des exigences en matière de stationnement ainsi que l'offre de subventions et de primes à la densité ont encouragé les propriétaires à réhabiliter les bâtiments patrimoniaux et à revitaliser les secteurs historiques.
- On a déterminé des possibilités d'aménagement conjoint

Autres ressources

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, y compris un exemplaire de la brochure inédite, visitez le site **www.programmeact.com**

L'immeuble Cordova, près de Victory Square, avait besoin d'être rénové

Source : SCHLVancouver

PROCESSUS INFORMATISÉ DE DEMANDES ET DE RAPPORTS D'INSPECTION
Abbotsford, Colombie-Britannique

En 2001, la Ville d'Abbotsford a reçu une subvention lui permettant d'étudier, de mettre à l'essai et de mettre en œuvre un système de réponse vocale à l'intention du service des inspections. La Ville a créé un système téléphonique automatisé de demandes d'inspection et de transmission des résultats. Le système permet aux constructeurs d'appeler en tout temps, tous les jours de la semaine. En indiquant par téléphone leur numéro(s) de permis, ils peuvent obtenir un rendez-vous pour une ou plusieurs inspections. Le système vérifie automatiquement la date demandée et confirme le rendez-vous, ou il invite le constructeur à essayer d'autres dates. Les inspecteurs reçoivent un horaire de travail quotidien généré par ordinateur. Après chaque inspection, ils laissent sur les lieux l'habituel feuillet où sont notés les résultats et enregistrent également les résultats au téléphone, de sorte que les constructeurs peuvent y accéder en tout temps. Ce système permet de prendre rendez-vous pour plusieurs inspections à la fois.

La Ville a amélioré son service des inspections en rationnalisant le système de rendez-vous et de remise de rapports. Le nouveau système, plus efficace, a généré des économies dont ont profité tant les constructeurs que la municipalité. Le succès remporté par ce nouveau système a incité la Ville à créer des services d'inspection en ligne.

Problème à résoudre	Modifications apportées
• Système de prise de rendez-vous en vue d'une inspection vétuste et exigeant en main-d'œuvre	• Mise en œuvre d'un système téléphonique automatisé servant à établir des rendez-vous en vue d'une inspection et à transmettre les résultats • Intégration du nouveau système au service électronique de suivi des permis
Activités d'appui mises en œuvre	**Résultats**
• Formation du personnel • Promotion du nouveau système auprès de l'industrie de la construction et du public	• Depuis l'automne de 2003, 80 % des inspections sont réservées à l'aide du système automatisé. • Cueillette et partage de l'information plus rapides • Économies de main-d'œuvre équivalant à un demi-poste par année • La réussite du projet a incité la Ville à créer des services électroniques de prise de rendez-vous, et bien d'autres services en ligne. • L'efficacité accrue et la réduction des coûts ont amélioré l'abordabilité du logement.

Autres ressources et initiatives similaires

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

ACT a financé d'autres projets axés sur la mise en œuvre de systèmes électronique, parmi lesquels :
- Un système automatisé d'émission de permis au Nouveau-Brunswick
- L'informatisation du processus d'émission de permis dans le comté de Strathcona, en Alberta
- L'examen du processus d'approbation à Cedar Valley, dans le district de Mission (C.-B.)

Pour obtenir plus d'information sur ces projets, visitez le site **www.programmeact.com**

PROGRAMME D'ÉDUCATION À LA PLANIFICATION
Calgary, Alberta

En 1992, la Ville de Calgary a reçu une subvention d'ACT pour élaborer un programme d'éducation afin de familiariser les résidents au processus de planification et d'encourager l'industrie de la construction à écouter les suggestions du public au moment où est élaborée la soumission. Une équipe de projet formée d'employés municipaux, de membres de la Calgary Home Builders' Association, de la Federation of Calgary Comunities, de l'Institut d'aménagement urbain (section de Calgary) et de l'Alberta Associaton of Architects a participé à la production d'une trousse pédagogique incluant une vidéo annotée, une brochure et un guide conçu pour orienter les associations communautaires tout au long du processus d'approbation.

Une fois la vidéo et les notes connexes achevées, on a organisé des ateliers lors de réunions communautaires et de séances d'information et d'orientation destinées aux employés municipaux. La vidéo a été diffusée partout au Canada ainsi que dans le cadre de conférences nationales et internationales. En 1994 et en 1995, la trousse pédagogique a reçu divers prix décernés par l'Institut canadien des urbanistes, l'Alberta Institute of Planners et l'Association canadienne des administrateurs municipaux. Le succès du programme a dépassé toutes les attentes. Le programme éducatif de Calgary a permis d'améliorer le processus d'approbation de la planification en informant l'industrie de la construction ainsi que les résidents de leurs rôles et responsabilités respectifs.

Problèmes à résoudre

- Processus d'approbation entravé par les conflits opposant les promoteurs aux résidents
- Besoin de familiariser les résidents au processus de planification; et d'encourager l'industrie de la construction à écouter les commentaires des résidents dès les premières étapes du processus d'aménagement

Modifications apportées

- Vidéo de 18 minutes assortie de notes, présentée à la collectivité ainsi qu'aux associations de l'industrie de la construction et partout au Canada
- Brochure décrivant comment le public peut participer
- Guide communautaire du processus de planification, formaté pour être facilement mis à jour
- Élaboration d'un plan de communication

Activités d'appui mises en œuvre

- Partenariat entre les employés municipaux, la Calgary Home Builders' Association, la Federation of Calgary Comunities, l'Institut d'aménagement urbain et l'Alberta Associaton of Architects
- Formation offerte aux employés municipaux
- Présentation télévisuelle accompagnée de discussions en groupe et d'appels téléphoniques des spectateurs

Résultats

- Processus d'approbation amélioré et meilleure collaboration entre la collectivité et l'industrie de la construction
- Acceptation accrue du public à l'endroit des possibilités de logement abordable
- Prix décernés par l'Institut canadien des urbanistes, l'Alberta Institute of Planners et l'Association canadienne des administrateurs municipaux
- Outil pédagogique servant de modèle à d'autres municipalités

Autres ressources

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

La Ville d'Ottawa offre également une série de cours gratuits d'une demi-journée. Intitulés Abécédaire de l'aménagement, ces cours sensibilisent les résidents au processus de planification d'aménagement du territoire et les incitent à s'y engager davantage. Pour obtenir plus d'information à ce sujet, visitez le site **www.ottawa.ca**

PROCESSUS DE DEMANDE DE PERMIS UNIQUE
Calgary, Alberta

Au milieu des années 1990, la Ville de Calgary émettait environ 23 000 permis par année (construction, plomberie, gaz, chauffage et électricité) pour des unités isolées ou jumelées. Pour chaque habitation, il fallait présenter cinq demandes de permis et formulaires de calcul des coûts distincts, un processus lourd pour tous les intervenants. Afin de simplifier les procédures et de réduire les coûts, Calgary a consulté l'industrie de la construction résidentielle pour créer et mettre en œuvre un processus de demande de permis unique.

Ce nouveau processus offre un guichet unique tant aux constructeurs qu'aux sous-traitants. Les constructeurs peuvent maintenant obtenir tous les permis avant de lancer le chantier et les sous-traitants ne sont plus tenus de demander des permis. Comme une seule demande électronique remplace les cinq anciennes, la Ville peut offrir un meilleur service, et l'entrée des données, la fourniture d'information, l'accès aux informations et leur mise à jour se font plus rapidement. La demande unique permet aussi un meilleur contrôle. Il est ainsi plus facile de s'assurer de la conformité des travaux et de mieux s'assurer que des travaux ne sont pas exécutés sans permis. L'économie de temps et d'argent dont profitent la Ville et l'industrie contribue à rendre les nouvelles maisons de Calgary plus abordables.

Problèmes à résoudre

- Simplifier les procédures de demande de permis et réduire les coûts imputés à la Ville et à l'industrie de la construction
- Modifier les règlements qui interdisent à la Ville de combiner les permis

Modifications apportées

- Processus de demande de permis unique pour construire des unités unifamiliales ou des duplex introduit en 1995
- Règlements modifiés sur les permis en matière de construction, codes de sécurité, coûts afférents au permis, réglementation sur l'électricité, octroi de permis, règlements sur l'installation et l'inspection
- Un seul paiement requis

Activités d'appui mises en œuvre

- Groupes de consultation organisés avec les constructeurs du domaine résidentiel et les sous-traitants
- Séances d'information et couverture médiatique sur les nouveaux processus destinés à l'industrie de la construction et au public

Résultats

- Réduction de 80 % du volume de demandes
- Nombre d'erreurs dans le calcul du coût unique réduit
- Meilleurs suivi et vérification de concordance des projets
- La Ville peut s'assurer plus facilement de la conformité.
- Service à la clientèle amélioré
- Les constructeurs, les sous-traitants et la Ville économisent temps et argent.

Autres ressources

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

ACT a soutenu d'autres projets d'émission automatisée de permis ou de permis à guichet unique :

- Système automatisé de permis, Fredericton, N.-B.
- Systèmes experts : l'avenir de la vérification des plans, Vancouver, C.-B.
- Technologie interactive à écran tactile concernant les demandes de permis de construire et d'information sur le processus d'aménagement, Surrey, C.-B.
- Centre des demandes et des renseignements sur l'aménagement, Ottawa, Ont.

Pour obtenir plus d'information sur ces projets, visitez le site **www.programmeact.com**

RATIONALISATION DU PROCESSUS D'APPROBATION POUR LES CONSTRUCTEURS RÉSIDENTIELS AGRÉÉS
Chilliwack, Colombie-Britannique

En 1996, le district of Chilliwack a complété un projet pilote visant à mettre en œuvre un processus d'approbation modifié (PAM). Ce projet permet de simplifier les processus d'inspection et d'approbation de permis de construire des maisons unifamiliales. Il s'adresse aux constructeurs qui ont fini le programme de constructeur résidentiel agréé (CRA), lequel a été élaboré par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations de la Colombie-Britannique grâce au financement d'ACT. Le programme de CRA, qui offre de la formation aux constructeurs, sert à accroître le professionnalisme dans l'industrie de la construction.

Le PAM est conçu pour conférer aux constructeurs résidentiels agréés une responsabilité accrue. Ces derniers doivent ainsi s'assurer que la demande est remplie et assumer quelques taches fondamentales, dont les recherches de titres, les vérifications concernant le zonage et autres recherches habituellement effectuées par les employés municipaux avant qu'une demande d'autorisation de permis soit émise.

Le PAM, qui rationnalise le processus d'approbation à l'intention des constructeurs résidentiels agréés, accélère ainsi le processus, accroît le rapport coût-efficacité dans l'industrie de la construction et au sein des municipalités, fait mieux connaître à l'industrie le code du bâtiment et les règlements sur le zonage, encourage les constructeurs résidentiels agréés à assumer de plus grandes responsabilités en matière de conformité réglementaire et permet aux employés municipaux de consacrer davantage de temps à sensibiliser les constructeurs inexpérimentés. Ce projet pilote a incité plus de constructeurs à devenir agréés.

Problèmes à résoudre	Modifications apportées
• Retards du processus d'approbation dus à l'activité intense du secteur de la construction résidentielle • Désir de mettre à l'essai le PAM élaboré par l'ACCCH-CB, grâce à une subvention d'ACT. • L'industrie de la construction a besoin de mieux connaître la réglementation.	• Mise en œuvre d'un processus d'approbation simplifié destiné aux constructeurs résidentiels agréés • Mise en œuvre du PAM rendue possible grâce aux modifications apportées aux règlements sur le bâtiment
Activité d'appui mise en œuvre	**Résultats**
• Partenariats entre le personnel du district, le programme de garantie des maisons neuves de la C.-B. et du Yukon, l'ACCCH-CB, la Building Inspectors' Association, la SCHL et le gouvernement de la Colombie-Britannique	• L'obtention d'un permis de construire est passé de 3-6 semaines à 3 jours. • La réduction des exigences en matière d'inspection permet d'économiser en moyenne une semaine de travail sur le chantier. • Le professionnalisme des constructeurs résidentiels participants s'est accru. • Les constructeurs sont davantage responsables d'assurer la conformité aux règlements. • Les constructeurs agréés profitent d'avantages concurrentiels accrus. • La collaboration entre l'industrie et les employés municipaux s'est améliorée.

Autres ressources et initiatives similaires

Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**

ACT a soutenu d'autres projets de rationalisation des demandes d'approbation destinés aux constructeurs résidentiels agréés :
- Prise en compte du constructeur résidentiel agréé dans le processus d'approbation, Surrey, C.-B.
- Rationaliser le processus d'approbation en améliorant les plans soumis, Municipalité régionale du Cap-Breton, Nouvelle-Écosse
- Séminaires sur le processus d'aménagement, Timmins, Ont.

Pour obtenir plus d'information sur ces projets, visitez le site **www.programmeact.com**

RATIONALISATION DU PROCESSUS D'APPROBATION DES DEMANDES D'AMÉNAGEMENT
Municipalité régionale de Hamilton-Wentworth, Ontario

En 1997, l'industrie de la construction résidentielle se plaignant de la longueur et de la complexité du processus d'approbation en matière d'aménagement, la municipalité régionale de Hamilton-Wentworth (MRHW) a modifié de fond en comble ce processus. Soutenue par un financement d'ACT, cette réforme a réuni pour la première fois tous les acteurs afin qu'ils traitent du chevauchement des compétences ainsi que du dédoublement des efforts déployés par les municipalités locales et régionales.

La MRHW a amélioré sa prestation de services en réduisant de moitié son processus d'approbation, en proposant une liste de vérification à remplir avant le dépôt de la demande, en organisant des rencontres préparatoires, en déléguant le pouvoir d'approbation aux employés municipaux, en offrant un service de médiation et en coordonnant des services uniformisés entre agences. Le processus d'approbation modifié a été mis en œuvre partout dans la municipalité régionale. La réduction du temps alloué au traitement des demandes a entraîné une baisse des coûts d'aménagement et de construction dont ont profité en fin de compte les consommateurs.

Problèmes à résoudre	Modifications apportées
• Plaintes des constructeurs résidentiels au sujet de la surréglementation et de la lenteur du processus d'approbation, sources de coûts accrus et freins empêchant de réagir rapidement aux exigences d'un marché fluctuant • Chevauchement des compétences et dédoublement des efforts au sein des organismes régionaux et municipaux	• Liste de vérification qui permet au demandeur de s'assurer que son dossier est complet • Rencontres préparatoires qui permettent de cerner d'avance les problèmes éventuels • Un bureau de médiation régional aide à résoudre les conflits, ce qui évite la tenue d'auditions de la Commission des affaires municipales de l'Ontario, lesquelles seraient conflictuelles et onéreuses • Pouvoir octroyé au personnel, dans le cas des demandes qui ne soulèvent aucune objection • Publication de 4 guides portant sur les demandes de planification, les normes techniques révisées, l'innovation dans le secteur de l'aménagement résidentiel et la réalisation de logements abordables
Activités d'appui mises en œuvre	**Résultats**
• Un comité réunissant toutes sortes d'intervenants a cerné les enjeux et recommandé des solutions. • Les employés municipaux ont participé à des ateliers les informant des nouveaux processus d'approbation.	• Les délais moyens nécessaires à l'approbation sont passés de 6-12 mois à 3-6 mois, entraînant une réduction des coûts dont ont profité promoteurs et consommateurs • Le processus d'approbation simplifié est né d'un consensus, et il a ouvertement reçu l'appui de tous les intervenants. • Uniformisation des formulaires de demandes, examen des critères et normes techniques pour toutes les municipalités locales et à l'échelon régional • D'autres municipalités régionales ont adopté le formulaire de demande uniformisé et se servent des guides comme modèles. • L'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario a décerné à cette initiative un prix d'excellence en planification.
Autre ressource	
Pour obtenir plus d'information sur ce projet, visitez le site **www.programmeact.com**	

Conclusion

Les municipalités canadiennes sont sans cesse confrontées au défi d'offrir un choix de logements abordables à un nombre croissant de citoyens des plus divers. Plusieurs des questions associées à des réformes réglementaires abordées dans le cadre d'initiatives financées par ACT, et nombre de solutions rendues possibles grâce à ACT, continuent d'être pertinentes pour les administrations municipales, l'industrie de la construction résidentielle, le secteur sans but lucratif et en fin de compte, le consommateur. Les modifications apportées aux règlements sur l'aménagement du territoire demeurent l'un des outils les plus rentables dont disposent les gouvernements provinciaux et territoriaux ainsi que les administrations municipales pour accroître le choix et le nombre de logements abordables.

Dans les années 1990, les gouvernements fédéral et provinciaux ont réduit le financement octroyé pour le logement, et ils ont transféré leurs compétences aux administrations municipales. Le programme ACT a soutenu les municipalités, aidant les équipes locales à créer de nouvelles possibilités de logement abordable par le biais de réformes réglementaires. En même temps, plusieurs provinces ont demandé aux municipalités de se servir des règlements sur l'aménagement du territoire pour fournir un éventail adéquat de types de logements et de densités, afin de répondre aux besoins prospectifs en matière de logement. Compte tenu des problèmes économiques actuels auxquels sont confrontés tous les ordres de gouvernement au Canada, utiliser des outils de planification qui permettent de fournir des logements abordables demeure une stratégie à long terme efficace et peu coûteuse.

Ce compendium donne un aperçu des meilleurs projets réalisés par des municipalités canadiennes pour s'attaquer à la question des modifications réglementaires de façon à encourager la création de logements abordables. Chaque exemple cité peut servir de modèle à d'autres municipalités et inciter ces dernières à prendre des mesures règlementaires. Ensemble, ces exemples montrent que chaque sphère de réglementation peut être examinée en vue d'encourager l'innovation. L'afflux de demandes de petites subventions concernant le partage d'information et les discussions publiques qu'a reçues ACT entre 2008 et 2010 montre que les municipalités s'intéressent encore beaucoup aux leçons apprises dans le cadre des projets soutenus par ACT. Ceux qui sont présentés dans ce document encouragent les lecteurs à examiner plus à fond certaines des solutions proposées et peut-être à tirer parti des initiatives fructueuses en les reproduisant dans leur propre collectivité.

Ressources

Les organismes suivants offrent de l'information, des outils, une orientation et une aide utiles. On invite également les lecteurs à s'adresser à d'autres organismes dans leur collectivité, leur région ou leur province.

ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS (ACT)

www.programmeact.com

- Feuilles de solutions et études de cas qui présentent des solutions réglementaires visant à accroître le choix de logements abordables

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

www.schl.ca

- Orientation offerte aux spécialistes de l'industrie et autres publics
- Recherche exhaustive, pratiques exemplaires, études de cas et outils relatifs à l'aménagement de collectivités viables

ASSOCIATION CANADIENNE DES CONSTRUCTEURS (ACCH)

www.chba.ca

- Orientation offerte aux constructeurs et aux acheteurs de maisons
- Lignes directrices pour l'aménagement respectueux de l'environnement
- Nouvelles, études, ressources et liens

ASSOCIATION CANADIENNE D'HABITATION ET DE RÉNOVATION URBAINE (ACHRU)

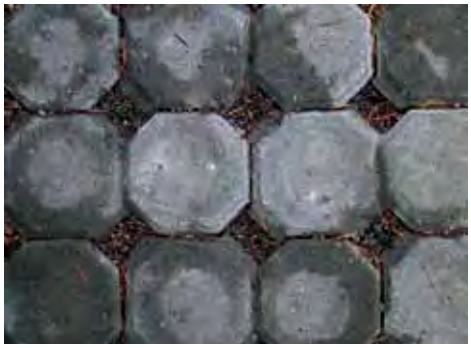
www.chra-achru.ca

- Recherches sur le logement abordable, nouvelles, activités, défense de causes, renforcement des capacités et bibliothèque de ressources

FÉDÉRATION CANADIENNE DES MUNICIPALITÉS (FCM)

www.fcm.ca

- Subventions et prêts du Fonds municipal vert
- Études de cas, portraits des lauréats et fichiers balado des webinaires portant sur le développement des collectivités durables



Annexe

Demandeurs qui ont mené à terme un projet soutenu par ACT, classés par catégorie de projet

Élargissement des options en matière de logements

Dovertel Construction Ltd, Colombie-Britannique	1990
Interchurch Housing Society : Hearth Homes, Nouvelle-Écosse	1990
HMS Limited, Ontario	1991
APCHQ, Québec	1991
Foyer des cent abris, Montréal, Québec	1991
Ville de Surrey, Colombie-Britannique	1992
Humanité Services Planning Ltd., Colombie-Britannique	1992
Tantramar Planning District Commission, Nouveau-Brunswick	1992
A. LeGresley Professional Services Ltd., Nouveau-Brunswick	1992
Ferrara Contreras Architects Inc., Ontario	1992
McNeeley-Tunnock Ltd., Ontario	1992
Ville de Saskatoon, Saskatchewan	1992
Ville de Kamloops, Colombie-Britannique	1993
Ville de Burlington, Ontario	1993
Creative Communities & Collaborative Housing Society, Ontario	1993
HMS Limited, Ontario	1993
Ville de London, Ontario	1993
Habitations populaires Desjardins, Trois-Rivières, Québec	1993
Ville de Chilliwack, Colombie-Britannique	1994
CANACT, Ontario	1994
PEI Council of the Disabled, Île-du-Prince-Édouard	1994
Ville de Sillery, Québec	1993
Ville de Cowansville, Québec	1994
Ville de Sainte-Geneviève, Québec	1994
Sevag Pogharian Design, Montréal, Québec	1994
Ville de Cochrane, Alberta	1995
Ville de Charlesbourg, Québec	1995
Regroupement des résidences pour retraités du Québec, Québec	1995
Ville de St. Albert, Alberta	1997
Centretown Affordable Housing Development Corp., Ontario	1997
Ville de Kitchener, Ontario	1997
Ville de Québec, Québec	1999
Jeruth Holdings Ltd., Colombie-Britannique	2000
Ville de Richmond, Colombie-Britannique	2000
Wings Housing Society, Colombie-Britannique	2000
Hameau de Taloyoak, Nunavut	2000
Whole Village Ltd., Ontario	2000
Ville de Cochrane, Alberta	2001
SPC North Okanagan, Colombie-Britannique	2001
Sun Ridge Group, Saskatchewan	2001
Kelowna, Colombie-Britannique	2002
SmartGrowth BC, Colombie-Britannique	2002
Conception Bay South, Terre-Neuve	2002
OUR Community Association, Colombie-Britannique	2003
Whistler Housing Authority, Colombie-Britannique	2003
Landlord's Self-Help Centre, Ontario	2003
SSI Land Bank Society, Colombie-Britannique	2005
Whistler, Colombie-Britannique	2005
Ville de Regina, Saskatchewan	2005
Kelowna, Colombie-Britannique	2006
HICEEC, Colombie-Britannique	2007
Ville de Lacombe, Alberta	2008
North Central Municipal Association, Colombie-Britannique	2008
Ville de Terrace, Colombie-Britannique	2008

Ville de Rossland, Colombie-Britannique	2008
District de Sicamous, Colombie-Britannique	2008
Qualicum Beach, Colombie-Britannique	2008
Affordable Housing Action Committee of Stratford/United Way, Stratford, Ontario	2008
Ville de Peterborough, Ontario	2008
Mountain View Industries Ltd., Alberta	2009
Ville d'Irricana, Alberta	2009
Ville de Victoria, Colombie-Britannique	2009
Ville d'Abbotsford, Colombie-Britannique	2009
Ville de Dawson Creek, Colombie-Britannique	2009
North Kootenay Lake Community Services Society, Colombie-Britannique	2009
Friends of Cortes Island, Colombie-Britannique	2009
Social Planning and Research Council of BC, Colombie-Britannique	2009
Built Green BC & CHBA BC, Colombie-Britannique	2009
Conseil communautaire, Colombie-Britannique	2009
Social Planning Council for the North Okanagan, Colombie-Britannique	2009
Ville de Quesnel, Colombie-Britannique	2009
Ville d'Abbotsford, Colombie-Britannique	2009
Sea to Sky Community Service, Colombie-Britannique	2009
Ville de White Rock, Colombie-Britannique	2009
Ville de Revelstoke, Colombie-Britannique	2009
Ville d'Abbotsford, Colombie-Britannique	2009
District de West Kelowna, Colombie-Britannique	2009
Ville de Williams Lake, Colombie-Britannique	2009
Ville d'Owen Sound (Safe N' Sound), Ontario	2009
Municipalité de Meaford, Ontario	2009
Ville de Tadoussac, Québec	2009
Ville de Prince Albert, Saskatchewan	2009
Ville de Prince Albert, Saskatchewan	2009
Yukon Anti-Poverty Coalition, Yukon	2009
Ville de Calgary, Alberta	2010
District de Sechelt, Colombie-Britannique	2010
Ville de Prince George, Colombie-Britannique	2010
Cowichan Social Planning Society, Colombie-Britannique	2010
District regional d'Alberni-Clayoquot, Colombie-Britannique	2010
Commission du district d'aménagement du Grand Moncton, Nouveau-Brunswick	2010
Ville d'Annapolis Royal, Nouvelle-Écosse	2010
Home Ownership Alternatives Non-Profit Corporation, Ontario	2010
SuiteLiving360 Affordable Housing, Ontario	2010
Social Planning and Research Council of Hamilton, Ontario	2010

Intensification et réaménagement

Capital Region Housing Corporation, Colombie-Britannique	1990
Ville de Victoria, Colombie-Britannique	1990
Association internationale pour la préservation et ses techniques	1990
Ville de Mount Pearl, Terre-Neuve	1991
Leaning and Associates, Ontario	1991
Ville d'Edmonton, Alberta	1992
Ville de Nanaimo, Colombie-Britannique	1992
DS-Lea Consultants Ltd., Manitoba	1992
Ville de Charlottetown, Île-du-Prince-Édouard	1992
Ville de Drummondville, Québec	1992
Sevag Pogharian Design, Montréal, Québec	1992
Creighton Gerrish, Nouvelle-Écosse	1993
Commission d'aménagement Beaubassin, Nouveau-Brunswick	1995
L'OEUF, Québec	1995
CAUHM, Québec	1997
Habitat for Humanity of Northumberland, Ontario	1998
Université de Windsor, Ontario	1998
Habitat sur mesure enr., Québec	1998
Julia Bourke, architecte, Montréal, Québec	1998
Ville de York, Ontario	1999
Ville de Nanaimo, Colombie-Britannique	2000
Haven Group, Ontario	2000
CHBA - Victoria, Colombie-Britannique	2002
Terence Van Elslander, architecte, Ontario	2002
Charlottetown Area Development Corporation, Île-du-Prince-Édouard	2002
St. Albert Housing Society, Alberta	2009
Ville de Calmar, Alberta	2009
Ville de Vancouver, Colombie-Britannique	2009
Pier 101 Home Designs Inc., Nouvelle-Écosse	2009
Agglomération de West Lincoln, Ontario	2009
Five Ottawa Street Properties, Ontario	2009
Georgian Triangle Residential Resource Centre, Ontario	2009
Fondation rues principales, Québec	2009
Ville de Golden, Colombie-Britannique	2010
Mamawetan Churchill River Regional Health Authority, Saskatchewan	2010

Normes d'aménagement non traditionnelles

Urban Development Institute of Ontario, Ontario	1990
Greater Moncton Home Builders Association, Nouveau-Brunswick	1991
Ville de Sackville / Tantramar Planning Commission, Nouveau-Brunswick	1991
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton, Ontario	1991
Fort Saskatchewan, Alberta	1992

UMA Engineering Ltd., Saskatchewan	1993
Farmington Developments Ltd. & Truro, Nouvelle-Écosse	1994
Nexus Solar, Pine Ridge, Ontario	1997
Ville de Surrey, Colombie-Britannique	1998
Ville de Yellowknife, Territoires du Nord-Ouest	1998
Université de la Colombie-Britannique, faculté de l'aménagement, Colombie-Britannique	1999
Ville d'Airdrie, Alberta	2000
Banff Housing Corporation, Alberta	2000
Julia Bourke, architecte, Montréal, Québec	2001
NovaTec Consultants, Inc., Colombie-Britannique	2002
Ville de Mississauga, Ontario	2002
Ville de Newmarket, Ontario	2008
Projet POLIS sur la gouvernance écologique, Université de Victoria, Colombie-Britannique	2009
Association des administrateurs municipaux du Nouveau-Brunswick, Nouveau-Brunswick	2009

Stratégies, politiques et lignes directrices novatrices

Urban Development Institute, Pacific Region, Colombie-Britannique	1992
Affordable Housing Association of Nova Scotia, Nouvelle-Écosse	1992
Construction Association of PEI, Île-du-Prince-Édouard	1992
Ville de Saint John, Nouveau-Brunswick	1993
Haut-Richelieu, Québec	1993
Ville de Surrey, Colombie-Britannique	1994
Ville de Morinville, Alberta	1995
Société d'histoire du Lac-Saint-Jean, Québec	1997
Ville de Brandon, Manitoba	1998
Ad Hoc Committee for Traditional Neighbourhood Housing, B.-C.	2000
Central Saanich, Colombie-Britannique	2002
Ville d'Iqaluit, Nunavut	2002
District de la municipalité de Hope, Colombie-Britannique	2003
WCEL Smart Growth, Colombie-Britannique	2003
Ville de Montréal, Québec	2005
Green Mortgage, Saskatchewan	2005
WCEL Green Infrastructure, Colombie-Britannique	2006
Ville de Vancouver, Colombie-Britannique	2006
GRAPP, Québec	2008
Ville d'Osoyoos, Colombie-Britannique	2010
King's Square Non-profit Housing Corporation, Île-du-Prince-Édouard	1991
Peel Housing, Ontario	1992
Ville de North Vancouver, Colombie-Britannique	1994
NUC-TUCT Non-profit Homes Corporation, Ontario	2001
Urban Forum, Ottawa, Ontario	2010
New Life Ministries, Manitoba	1999
Kehilla Residential Programme, Ontario	2009

Simplification des approbations

EB Economics, Colombie-Britannique	1990
Canadian Home Builders' Association of BC, Colombie-Britannique	1990
Municipalité régionale de Halton, Ontario	1990
Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation, Manitoba	1991
Ville d'Ottawa, Ontario	1991
Ville de Calgary, Alberta	1992
Ville de Fredericton, Nouveau-Brunswick	1992
Ville de Yellowknife, Territoires du Nord-Ouest	1992
Ernestown, Kingston et Pittsburg, Ontario	1992
Calgary Building Regulation Division, Alberta	1993
Municipalité régionale d'Hamilton-Wentworth, Ontario	1993
Ville d'Ottawa, Ontario	1993
Ville de Windsor, Ontario	1993
Ville de Calgary, Alberta	1994
Comté de Strathcona, Alberta	1994
Peter J. Reese Architect Ltd., Colombie-Britannique	1994
Chilliwack & District Home Builders, Colombie-Britannique	1994
André J. Fortin, architecte, Montréal, Québec	1994
Ville de Surrey, Colombie-Britannique	1995
Municipalité régionale du Cap-Breton, Nouvelle-Écosse	1995
Ville de Vancouver, Colombie-Britannique	1997
Social Planning Council, North Okanagan, Colombie-Britannique	1997
Ville de Windsor, Ontario	1997
PEI Home Builders' Association, Île-du-Prince-Édouard	1998
Nova Scotia's Home Builders' Association, Nouvelle-Écosse	1999
Lake Country, Colombie-Britannique	2001
Ville de Leamington, Ontario	2001
Ville de Markham, Ontario	2001
Ville d'Abbotsford, Colombie-Britannique	2002
Ville de Mission, Colombie-Britannique	2002
AHBRSC, Nouvelle-Écosse	2002
District de Saanich, Colombie-Britannique	2003
Ville de Timmins, Ontario	2003
AHB&RSC, Nouvelle-Écosse	2005
Backnas Consulting Group, Alberta	2006
Ville de Comox, Colombie-Britannique	2007
Ville de London, Ontario	2008
Ville de Calgary, Alberta	2009
Greater Vancouver Home Builders' Association, Colombie-Britannique	2009
Ville de Temiskaming Shores, Ontario	2009

act

Abordabilité et choix toujours (ACT)

Fédération canadienne
des municipalités

www.actprogram.com
info@actprogram.com

24, rue Clarence, Ottawa,
Ontario KIN 5P3