

Inclusion de logements abordables dans les nouveaux aménagements axés sur le transport en commun dans les villes canadiennes

De nombreuses grandes villes du Canada connaissent une croissance rapide de tous les types de nouveaux aménagements à proximité des transports en commun. Pour les municipalités, il s'agit d'une occasion d'adopter le modèle d'aménagement axé sur le transport en commun (AATC), où des collectivités à usage mixte sont regroupées à moins de 610 mètres (2 000 pieds) de marche, en moyenne, d'un arrêt de transport en commun et d'une zone commerciale centrale. Malgré la demande croissante de logements abordables inclusifs dans les AATC et les politiques municipales connexes sur le logement, la pénurie de logements pour les ménages à revenu modeste dans ces collectivités est devenue un enjeu central.

Dans les secteurs d'AATC, les populations vulnérables ou à faible revenu doivent composer avec un parc vieillissant de logements locatifs abordables, des coûts mensuels élevés de location et de faibles taux d'inoccupation pour tous les types de logements. Toutefois, ces populations bénéficieraient de logements dans des AATC, car cela pourrait réduire les coûts et le temps de déplacement et faciliter l'accès aux infrastructures sociales, comme les écoles ou les hôpitaux. Les coûts des terrains et de la construction ainsi que la hausse de la valeur des propriétés situées à proximité des zones de transport en commun demeurent les principaux obstacles que doivent surmonter les municipalités et les fournisseurs de logements au moment de planifier et de construire des logements abordables axés sur le transport en commun. Une meilleure compréhension des principaux obstacles à l'intégration de logements abordables dans les AATC et des solutions possibles serait avantageuse pour les décideurs et les fournisseurs de logements qui se penchent sur la question.

Logement abordable axé sur le transport en commun

De façon générale, ce terme fait référence à un AATC qui inclut des logements abordables. Metro Vancouver est actuellement la seule municipalité au Canada à utiliser ce terme dans ses stratégies de logement. Metro Vancouver définit le logement abordable axé sur le transport en commun comme suit : « Logements locatifs construits expressément pour la location (sécurité d'occupation); abordables pour les ménages qui gagnent 80 % du revenu médian des ménages de la région (60 000 \$; loyer de 1 500 \$); situés à distance de marche des axes de transport en commun rapide. »

(Kan & Carley, 2019, p. 4).

À propos des données, recherches et analyses de la SCHL

La SCHL existe afin de rendre le logement abordable pour tout le monde au Canada. Pour atteindre notre aspiration, soit que tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins, nos efforts en matière de données, de recherche et d'analyse se concentreront principalement sur les éléments suivants, sans s'y limiter :

- les investissements nécessaires pour aider les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement;
- la demande de logements du marché, les lacunes à combler dans l'offre et les déséquilibres en matière d'abordabilité;
- le racisme et la discrimination en tant qu'obstacles au logement;
- les effets du changement climatique sur le logement;
- l'efficacité des politiques actuelles et futures en matière de logement;
- le travail avec les groupes autochtones pour comprendre leurs besoins particuliers en matière de logement.

En tant que source fiable d'information sur le logement, la SCHL fournit des données, des résultats de recherche et des renseignements impartiaux sur le marché de l'habitation pour aider à combler les lacunes dans les connaissances et à approfondir la compréhension des enjeux complexes liés au logement pour éclairer les décisions futures relatives aux politiques.

Inscrivez-vous

Obtenez nos résultats les plus récents directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Aperçu du projet

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a mandaté PRA Inc. pour mener des recherches sur la façon d'accroître l'intégration de logements abordables dans les AATC au Canada. La recherche a mis l'accent sur les logements locatifs et a utilisé une conception multimodale qui comprenait une analyse documentaire, 26 entrevues avec des parties prenantes clés (administrations municipales, organismes régionaux de planification, promoteurs privés et sans but lucratif et universitaires) et l'élaboration de 9 études de cas. La recherche a mis en lumière les politiques et les outils utilisés par les divers ordres de gouvernement pour créer des logements abordables (logements locatifs ou pour propriétaires-occupants) dans les nouveaux ensembles d'AATC; les facteurs qui améliorent ou limitent la capacité à le faire et la façon dont les parties prenantes du secteur du logement les surmontent pour arriver à des mesures de réussite. De plus, la recherche visait à déterminer les meilleures façons de communiquer le processus de réalisation des logements abordables AATC.

Principales constatations

Les résultats de la recherche mettent en évidence le fait qu'aucune politique ne peut à elle seule assurer une offre suffisante de logements abordables dans les AATC. Ce problème complexe exige plutôt une approche combinant des outils à chaque étape du système d'offre de logements et la coopération entre les divers ordres de gouvernement ainsi qu'entre le gouvernement et les contributeurs au logement.

Le tableau 1 présente un résumé des solutions aux principaux défis liés aux AATC auxquels font face les personnes qui ont participé à la recherche.

Tableau 1 : Principaux défis et stratégies possibles pour l'intégration de logements abordables dans les nouveaux AATC

Défis	Stratégies d'atténuation
<p>Absence de politiques gouvernementales ciblées et de stratégies efficaces pour favoriser l'inclusion de logements abordables dans les AATC</p>	<p>Utiliser des outils stratégiques liés au gouvernement pour offrir des logements abordables dans les AATC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction de l'incertitude au moyen d'interventions dès les premières étapes de la planification et de la conception de ces programmes et politiques pour tenir compte des objectifs municipaux en matière de logement abordable. Les informateurs clés sont unanimes pour dire que cette stratégie est la plus efficace. • L'offre d'incitatifs plus importants pour l'entretien et la rénovation d'immeubles existants est préférable au financement de la construction de logements neufs, car les villes ont de la difficulté à maintenir l'offre actuelle de logements abordables vieillissants.
<p>Difficulté pour les promoteurs d'inclure des logements abordables dans les AATC au lieu de logements locatifs ou de copropriétés au taux du marché</p>	<p>Surmonter les conditions socio-économiques locales et d'autres facteurs qui influent sur l'inclusion de logements abordables dans les AATC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une planification intégrée du logement et du transport en commun est nécessaire pour répondre à la pénurie de logements abordables partout au Canada et pour inclure de tels logements dans les AATC. La majorité des informateurs clés soulignent donc l'importance de coordonner l'aménagement de logements et d'axes de transport en commun dans les plans d'urbanisme. Il faut promouvoir les mesures visant à offrir de nouveaux logements locatifs abordables et à préserver les logements existants situés près des carrefours de transport en commun. • Réduction des coûts et gestion des risques. Selon les promoteurs de logements publics, gouvernementaux et sans but lucratif, le financement ciblé accru au début de la réalisation d'ensembles de logements abordables (par exemple, grâce à l'initiative Financement de la construction de logements locatifs et au Fonds national de co-investissement pour le logement de la SCHL) et la coordination améliorée entre les ministères responsables du logement abordable sont des facteurs ayant favorisé l'inclusion du logement abordable en général. C'est particulièrement le cas dans les régions où les loyers et la valeur des propriétés sont élevés et où l'inclusion de logements familiaux est essentielle. <ul style="list-style-type: none"> - Tous les informateurs clés mentionnent que les incitatifs aux premières étapes de l'aménagement d'ensembles qui aident à compenser les coûts de conception et à maintenir la capacité de créer des ensembles financièrement viables ciblant le logement abordable dans les AATC constituent le moyen le plus efficace de réduire directement les coûts des promoteurs et d'accroître les profits. - Atténuation des risques liés aux investissements en accordant des primes de densité, en réduisant les exigences en matière de stationnement, en renonçant aux droits et aux taxes et en traitant et en cumulant le financement des programmes gouvernementaux.

Défis	Stratégies d'atténuation
<p>Le syndrome du « pas dans ma cour » et l'embourgeoisement se traduisent par une augmentation du coût des terrains résidentiels</p>	<p>Surmonter les facteurs restrictifs liés à l'inclusion de logements abordables dans les AATC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les promoteurs recommandent de faire participer la collectivité à des consultations publiques sur les nouveaux aménagements, surtout aux premières étapes de la planification, afin d'atténuer le syndrome du « pas dans ma cour ». • Politiques axées sur des pratiques et des règlements de zonage favorables, surtout aux premières étapes de la planification et de la conception, afin d'encourager la construction de logements locatifs abordables. Par exemple, il peut s'agir de règlements de zonage d'inclusion qui sont intégrés aux plans officiels de la ville et du zonage préalable de terrains municipaux inutilisés dans les AATC.
<p>Difficulté à intégrer les logements abordables aux ensembles prévus et aux décisions en matière de planification</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partenariats publics-privés. Les promoteurs privés déclarent que les partenariats avec le gouvernement contribuent habituellement aux procédures d'approbation. Ils sont avantageux pour les deux parties et pour les résidents potentiels. Les municipalités profitent des partenariats avec des promoteurs privés ou sans but lucratif qui ont les ressources nécessaires pour concevoir et construire des logements. De cette façon, elles conservent un certain contrôle sur la gestion des logements abordables inclus dans les ensembles résidentiels. • Collaboration avec les administrations municipales pour trouver des occasions (par exemple, des terrains ou des immeubles) d'inclure des logements abordables dans les AATC. • Répercussions du système de planification pendant le cycle de vie de l'ensemble : <ul style="list-style-type: none"> - Planification et conception. Les interventions, comme le changement de zonage, doivent de préférence être effectuées avant les phases de planification et de conception de l'ensemble afin d'être harmonisées aux objectifs municipaux en matière de logement abordable. De cette façon, les promoteurs peuvent intégrer ces exigences dans leurs propositions et plans de conception initiaux. - Construction. Une accélération des processus d'approbation et un accroissement de l'efficacité des processus d'appel d'offres permettraient de réduire les risques liés aux coûts de construction. Ils permettraient aussi de réduire les coûts d'emprunt et les risques financiers des promoteurs.
<p>Mesurer la réussite des ensembles de logements abordables dans les AATC</p> <p>Viabilité des logements abordables dans les AATC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments essentiels du maintien de la faisabilité financière des AATC, comme les politiques de zonage mixte et l'intégration des logements locatifs au taux du marché, y compris des espaces commerciaux et des bureaux, aux premières étapes de la conception de l'ensemble, ont été décrits par les informateurs clés comme étant des mesures importantes.

Défis	Stratégies d'atténuation
Inclusion des considérations environnementales liées aux logements abordables dans les AATC	<ul style="list-style-type: none"> • Les répondants estiment que des facteurs et des leviers favorables, comme le financement provenant des organismes environnementaux, l'accès à des subventions gouvernementales, le prestige associé à des prix et la reconnaissance publique, sont essentiels pour surmonter le fardeau financier éventuel découlant de l'inclusion des considérations environnementales liées aux logements abordables dans les AATC. • Les informateurs clés estiment que la durée de vie utile d'un immeuble pourrait être prolongée au moyen de mesures de soutien du cycle de vie, comme un financement plus régulier (récurrent) et prévisible. L'utilisation de matériaux durables pour construire et entretenir les immeubles aura une incidence sur la qualité du parc de logements abordables dans les secteurs d'AATC.

Communiquer les outils gouvernementaux aux contributeurs au logement

Plusieurs plateformes pour accéder à l'information	<ul style="list-style-type: none"> • Des sites Web informatifs destinés au grand public qui comprennent de nombreux types de profils de logements devraient être créés et mis en ligne. Un site Web à guichet unique permettrait de réaliser des gains d'efficacité en rassemblant le plus d'information possible et en facilitant la recherche de politiques et de formulaires.
--	--

Certaines **municipalités ont trouvé des moyens originaux de favoriser l'inclusion de logements abordables dans les AATC** et de réduire les coûts des ensembles de logements abordables. Un résumé des politiques et des outils utilisés dans les études de cas pour éliminer les principaux obstacles est présenté ci-dessous. Une fois réalisés, ces AATC permettront d'ajouter environ 3 500 logements locatifs abordables au parc locatif canadien.

- 1. Marine Gateway, Vancouver :** La Ville a utilisé plusieurs moyens, comme des programmes de financement ciblés, des primes de zonage et de densité, des réévaluations de l'impôt foncier favorisant la location, des exonérations des coûts d'aménagement et des réductions des exigences de stationnement, pour encourager un promoteur privé à inclure des logements abordables dans un aménagement à usage mixte.
- 2. Ensemble de logements abordables Bridgeland, Calgary :** La Ville a fait preuve de leadership en priorisant la question du logement abordable dans ses plans stratégiques, ses plans de mise en œuvre, ses rapports et ses recherches. La forte mobilisation de la collectivité dans le cadre de la planification a été utile pour l'acceptation de l'ensemble, ce qui a réduit les retards et les risques financiers possibles. Ces derniers ont également été réduits grâce à l'utilisation de terrains municipaux, l'exemption d'impôt foncier et le cumul du financement municipal et du financement de la SCHL.
- 3. Park City Commons, Winnipeg :** La courte saison de construction a été le risque le plus important dont les promoteurs privés ont dû tenir compte. Ils ont dû s'assurer que les approbations liées au projet municipal et au financement étaient reçues à temps pour commencer la construction au début de la saison. Le partenariat avec la Ville a été essentiel pour obtenir les résultats escomptés.
- 4. 705, avenue Warden, Toronto :** Des politiques comme l'initiative *Housing Now* de la Ville de Toronto ainsi que des outils, comme le contrôle des terrains, les règlements de zonage et la réduction des exigences en matière de stationnement, ont été utilisés afin d'atténuer les risques auxquels s'exposent les fournisseurs de logements en offrant des logements abordables alors que la valeur des propriétés des AATC est élevée.
- 5. Site de Christie, Toronto :** Le plan officiel à l'échelle de la Ville qui accorde la priorité au logement abordable et les plans secondaires qui établissent un nombre minimal de logements abordables ont été utilisés pour harmoniser les propositions d'ensembles dans les secteurs d'AATC aux besoins en matière de logement abordable de Toronto.
- 6. The Haven, Ottawa :** La Ville a utilisé des mesures incitatives, comme la mise de côté d'une parcelle de terrain au moment de l'aménagement du Transitway et l'octroi d'une exemption d'impôt foncier, pour réduire le fardeau financier de l'Initiative multiconfessionnelle sur l'habitation et contribuer à maintenir les loyers des locataires inférieurs à ceux du marché.

- 7. Gladstone, Ottawa :** Le promoteur de logements abordables, la Société de logement communautaire d'Ottawa, a acheté des terrains fédéraux excédentaires (de la Société immobilière du Canada) et a bénéficié de l'exonération des impôts fonciers et des droits d'aménagement. De plus, les plans secondaires de la Ville pour l'aménagement de logements abordables établissent des cibles pour l'ensemble de la Société de logement communautaire d'Ottawa près de la gare Gladstone, où passera le train léger sur rail.
- 8. Le Suroît, Montréal :** En tenant compte de la politique de zonage d'inclusion de la ville, la coopérative, établie par les résidents, s'est appuyée sur des mesures favorables, comme l'utilisation de terrains appartenant à la municipalité,

les programmes de logement existants et les nouveaux programmes de subventions pour le logement social et abordable des gouvernements provincial et municipal. L'utilisation de ces ressources a permis de veiller à ce que divers produits de logement résidentiel (logements d'une chambre, de deux chambres, de trois chambres et de quatre chambres) soient offerts pour répondre aux besoins des résidents en matière de logement abordable.

- 9. Projet Îlot Rosemont, Montréal :** L'Office municipal d'habitation de Montréal a réduit le coût du terrain de l'ensemble qu'il aménage en le plaçant au-dessus d'une station de métro existante. De plus, il a mis à profit les programmes de subventions au logement existants (provinciaux et municipaux).

Faits saillants

Stratégies pour réduire les coûts des terrains résidentiels

Selon les données de recherche, le coût des terrains demeure la contrainte la plus importante pour les promoteurs (privés, sans but lucratif et publics) quant à l'inclusion de logements abordables dans les AATC. D'après l'expérience des informateurs clés, les stratégies ci-dessous pourraient atténuer les risques pour les fournisseurs de logements en contribuant à accroître la prévisibilité, à réduire les coûts de terrains et d'emprunt, à assurer la viabilité des ensembles et à réagir plus rapidement aux politiques visant à inclure des logements abordables dans les AATC. Ces stratégies auraient la plus grande incidence sur la réduction des coûts des terrains si elles étaient appliquées en prévision de la phase de planification.

- **Établir des objectifs et des mesures d'inclusion** (comme le zonage d'inclusion) pour soutenir l'intégration de logements abordables aux secteurs d'AATC. Envisager des primes de densité pour aider à réduire les répercussions sur les coûts de construction.
- **Réduire les coûts d'acquisition des terrains** en mettant en œuvre des mesures, comme des réserves foncières, des exonérations fiscales, l'augmentation de la disponibilité des terrains publics et la mise à profit des infrastructures existantes, comme les immeubles d'AATC.
- **Mobiliser la collectivité** en menant des consultations publiques en amont des ensembles afin de favoriser l'acceptabilité des logements abordables dans les AATC et de faire baisser les prix des propriétés, ce qui permettrait d'éviter les retards ayant une incidence sur la réalisation des ensembles et leur rentabilité.
- **Accélérer l'approbation des ensembles d'AATC** en adoptant des processus efficaces, comme le zonage préalable des terrains et un outil d'évaluation des approbations. Fournir de l'aide aux promoteurs en ce qui concerne les procédures d'approbation. L'exonération des droits ou la réduction des exigences en matière de stationnement contribuent également à réduire leur fardeau financier.
- **Mettre en œuvre des programmes incitatifs** pour inclure le logement abordable dans les AATC. Les combiner avec des programmes existants, comme les programmes de financement de la Stratégie nationale sur le logement, pour créer un levier financier contribuant à réduire les risques liés aux coûts des promoteurs et à optimiser les conditions nécessaires à l'inclusion de logements abordables, surtout dans les régions où les loyers et la valeur des propriétés sont élevés.

Enjeux pour le secteur du logement

La création de logements abordables dans les AATC est encore une pratique relativement nouvelle au Canada. La recherche met en évidence de nombreuses stratégies efficaces pour intégrer le logement abordable dans les AATC, mais il reste de nombreux défis à relever. Les données de recherche ont permis de relever des mesures de réussite locales pour réduire les risques et favoriser l'aménagement de logements abordables dans ces sites :

- Une approche de planification intégrée englobant le logement et le transport est essentielle pour déterminer les terrains ou les sites publics excédentaires disponibles pour l'aménagement d'ensembles de logements abordables. Une telle approche contribuerait à réduire les coûts des terrains et les risques financiers, tout en optimisant les résultats en matière de logements abordables dans les AATC.
- Les programmes de logement abordable ont la plus grande incidence sur l'aménagement de logements et l'atténuation des risques pour les promoteurs lorsqu'ils sont mis en œuvre au début du processus de planification des AATC.
- Le soutien gouvernemental pour l'aménagement de logements abordables a une incidence optimale lorsqu'il existe déjà des politiques locales de logement inclusif encourageant les promoteurs de logements à inclure ce type de logements dans leurs ensembles.
- Les outils de planification, comme la réduction des exigences en matière de stationnement près des AATC, peuvent également atténuer les risques financiers tout au long du cycle de vie de l'ensemble et améliorer sa viabilité.
- L'accès à des renseignements utiles, notamment sur les politiques, les programmes de financement et les outils, au début du processus de planification (par l'entremise de sites Web ou d'applications) aiderait les promoteurs à optimiser leur production de logements abordables et à réduire efficacement les besoins en matière de logement.



Rapports complets

Inclusion de logements abordables dans les nouveaux aménagements axés sur le transport en commun dans les villes canadiennes (Anglais seulement)

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/ah-in-tods_final-version_11-may-2021_high-res-pictures_combined.pdf

Pour en savoir plus

Recherche en action : Création de logement abordables socialement inclusifs, 2020

<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/research-insight/2020/research-insight-developing-socially-inclusive-affordable-housing-69694-fr.pdf>

Recherche en action : Comprendre l'inclusion sociale et le syndrome du « pas dans ma cour » dans la production de logements abordables, 2020

<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/research-insight/2020/research-insight-social-inclusion-nimby-affordable-housing-69698-fr.pdf>

Gestionnaire du projet

Josée Dion

Recherche sur les besoins en matière de logement
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant en recherche

PRA Inc.

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2022, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.