

## **PRÉSENTATION SOMMAIRE**

Stratégie territoriale de l'abordabilité permanente du logement dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais :  
vers une sortie de crise de l'habitation et de l'abordabilité

### **Objectif**

Soutenir le processus de planification et de prise de décision dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'habitation en plaçant la question de l'abordabilité permanente du logement au cœur de notre programme politique.

### **Finalité**

- Disposer d'orientations claires qui répondent aux enjeux de la crise de l'habitation et de l'abordabilité et qui s'appuient sur le principe de partenariat entre le milieu municipal, les acteurs de l'habitation et les citoyens.
- Mettre en œuvre des mesures en vue d'adapter l'offre résidentielle et répondre aux besoins évolutifs des ménages en réduisant le caractère inabordable des logements disponibles.

### **Moyens**

- Accompagner les entreprises et soutenir les municipalités dans la production de logements abordable, social ou communautaire.
- Mobiliser et susciter l'engagement des forces vives du territoire dans la mise en œuvre de mesures favorisant l'abordabilité permanente du logement.
- Contribuer à la réalisation de projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché.

Concrètement, la stratégie prend appui sur deux volets principaux :

- Une nouvelle offre de service de la MRC
- 32 mesures municipales facilitatrices

### **Nouvelle offre de service de la MRC**

L'offre de service de la MRC, qui est cohérente avec la vision de la MRC relative au développement territorial et à l'aménagement durable, constitue la principale pierre d'assise de la mise en œuvre de la stratégie et de son suivi. La MRC s'engage dans la réalisation de projets résidentiels visant à mieux loger les ménages à revenu faible ou modeste. La MRC se positionne donc comme partenaire avec les municipalités, les entreprises et les citoyens et dont le rôle est notamment d'identifier et de remédier aux difficultés susceptibles de nuire à la réalisation de projets répondant aux enjeux d'abordabilité.

### **Ensemble de mesures municipales facilitatrices**

Pour répondre à la crise de l'habitation et de l'abordabilité, la MRC propose quelque 32 mesures municipales à mettre en œuvre ayant un impact sur l'environnement immobilier. L'offre de service de la MRC comprend aussi un soutien individualisé des municipalités qui pourront mettre en œuvre les mesures qui tiennent compte de leur réalité.

Ces mesures s'articulent autour des cinq champs d'intervention municipaux suivants :

- la réglementation d'urbanisme;
- la fiscalité municipale;
- le régime foncier municipal;
- le financement municipal;
- la gouvernance municipale.

## Règlementation d'urbanisme

- Adoption d'un règlement d'inclusion d'une proportion de logements réservés aux ménages à revenu faible ou modeste dans des ensembles résidentiels multilogements (quatre logements ou plus) d'initiative privée avec possibilité de compensation financière ou de cession de terrains (en conformité avec l'article 145.30.1 et les suivants de la LAU)
- Assouplissement aux règlements de zonage et normes de lotissement pour se donner une marge excédentaire de développement pour stimuler et accélérer les mises en chantier, notamment les ensembles résidentiels multilogements (quatre logements ou plus) (en conformité avec les normes minimales déterminées dans le schéma d'aménagement et de développement révisé et dont certaines sont encadrées par le MELCCFP)
- Construction de plein droit de logement accessoire en cohérence avec le schéma d'aménagement et de développement révisé : logis supplémentaire, maison bigénérationnelle, UHA (unité d'habitation accessoire) attachée ou détachée, sur un lot déjà occupé par une résidence (en conformité avec l'article 113 de la LAU)
- Augmentation de la densité résidentielle des zones de développement permises dans les périmètres d'urbanisation au-delà des projections de croissance de la population pour accroître et diversifier l'offre résidentielle, réduire la rareté des terrains, contrer la spéculation et consolider le territoire urbanisé
- Prime de densité au-delà des limites permises accordée de plein droit aux projets de logement abordable, social ou communautaire, ou en vue d'exiger auprès de promoteurs de projets résidentiels des services, terrains ou équipements au bénéfice de la collectivité
- Élimination des exigences minimales en matière de stationnement pour des projets résidentiels dans les périmètres d'urbanisation afin de maximiser l'utilisation de l'espace et réduire les coûts environnementaux et de production du logement

### Fiscalité municipale

- Imposition de redevances au développement (droits compensatoires) sur les mises en chantier aux projets résidentiels du marché privé, qui s'ajoutent au permis de construction et autres charges (ex. : frais de parcs), et indexées en fonction de l'éloignement d'un périmètre d'urbanisation (en conformité avec l'article 145.21 et les suivants de la LAU)
- Imposition d'une charge aux projets résidentiels du marché privé qui n'optimisent pas les infrastructures, équipements et installations existantes
- Exonération (ou réduction) des redevances au développement et du coût du permis de construction et autres charges, ou versements modulés et échelonnés dans le temps pour les projets de logement abordable, social ou communautaire
- Exonération (ou réduction) des droits sur les mutations immobilières pour des projets de logement abordable, social ou communautaire
- Octroi d'une aide financière sous la forme d'un crédit de taxes foncières et d'un taux de taxation différencié aux projets de logement abordable, social ou communautaire
- Taxe sur les logements inoccupés ou sous-occupés et les terrains lotis non construits imposée sur la valeur foncière et non sur la valeur du bâtiment
- Subvention ou prêt à la réalisation de logements abordables pour premiers ou nouveaux acheteurs (réduction du fardeau hypothécaire)
- Gel (ou aplanissement selon l'IPC ou le seuil de l'abordabilité) des loyers et des taxes foncières et de leur taux d'augmentation annuelle
- Taxe sur la revente rapide (moins d'un an après l'acquisition) pour réduire l'effet de la spéculation
- Taxe de stationnement de surface

### Régime foncier municipal

- Création d'une réserve immobilière dans les périmètres d'urbanisation composée de terrains réservés à l'accueil de projets de logement abordable, social ou communautaire
- Utilisation du droit de préemption au profit de la collectivité et à des fins de projets de logement abordable, social ou communautaire
- Vente, don ou bail emphytéotique longue durée de terrains ou d'immeubles existants à prix réduit et réservés à l'accueil de projets de logement abordable, social ou communautaire
- Soutien à la création de formes juridiques alternatives et hors marché pour dissocier le terrain du bâti en retirant celui-ci du marché spéculatif et versement d'une redevance foncière seulement par le propriétaire du terrain (telle qu'une fiducie foncière)

### Financement municipal

- Création d'un fonds d'investissement ou d'un programme d'aide financière ciblé (acquisition, rénovation, conversion, formes juridiques alternatives et hors marché) pour soutenir des projets de logement abordable, social ou communautaire (une partie du fonds provient des redevances au développement)
- Octroi d'une allocation aux ménages à revenu faible ou modeste (tel que le PSL - Programme de supplément au loyer) qui habitent un logement abordable, social ou communautaire existant, en construction ou planifié
- Octroi d'une allocation (financière, terrain, travaux d'infrastructure, etc.) pour soutenir la réalisation de projet de logement abordable, social ou communautaire
- Acquisition d'immeubles résidentiels ou non résidentiels existants en vue de les rénover ou convertir et de les ajouter au parc de logement abordable, social ou communautaire
- Contribution directe à des projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché reposant sur un modèle de construction, de rénovation ou de conversion innovant, à coût réduit et à faible empreinte écologique

### Gouvernance municipale

- Assouplissement des procédures administratives qui encadrent la production de logement, en respectant les délais prescrits par la LAU, afin d'éviter les dépassements de coûts et d'échéance, notamment par la simplification et l'optimisation de la démarche réglementaire à suivre pour réaliser des projets résidentiels qui comprennent une composante d'abordabilité ou hors marché
- Allègement (ou exemption) du processus d'approbation référendaire des projets de logement abordable, social ou communautaire pour contrer l'effet de levée de boucliers motivée par le sentiment « pas dans ma cour » (en conformité avec l'article 123.1 de la LAU)
- Renforcement de l'acceptabilité, voire la désirabilité, du logement abordable, social ou communautaire auprès de la population pour faire prévaloir l'intérêt commun sur l'intérêt particulier
- Adoption par règlement d'un programme municipal propre de soutien et d'aide complémentaire à des projets de logement abordable, social ou communautaire
- Engagement à titre de municipalité mandataire dans l'administration et la coordination, en tout ou en partie, d'un programme de financement gouvernemental ou de sources privées
- Appui fourni aux promoteurs de projets résidentiels qui présentent une demande dans le cadre d'un programme de financement gouvernemental ou de sources privées afin de réaliser des projets de logement abordable, social ou communautaire