

# PORTES ANNEXE OUVERTES

87 SOLUTIONS  
POUR  
L'ABORDABILITÉ  
DURABLE



VIVRE EN VILLE  
la voie des collectivités viables

# L'INDEX

# 87 SOLUTIONS POUR L'ABORDABILITÉ DURABLE

Ce document présente toutes les pistes de solutions recensées au cours du déroulement du projet *PORTES - Laboratoire de solutions pour l'abordabilité et la durabilité en habitation*. Plutôt que d'être hiérarchisées ou priorisées, ces solutions sont présentées en vrac à dessein de faciliter **l'action et l'initiative des acteurs politiques, privés et communautaires** dans la création d'un contexte d'abordabilité. Comme toujours, **le problème est plus important que la solution**.



# TABLE DES MATIÈRES

<b>GOUVERNANCE</b>	<b>4</b>
<b>RÈGLEMENTS</b>	<b>14</b>
<b>FINANCEMENT</b>	<b>21</b>
<b>FISCALITÉ</b>	<b>26</b>
<b>FONCIER</b>	<b>32</b>
<b>BIEN RÉSIDENTIEL</b>	<b>34</b>
<b>FORME URBAINE</b>	<b>36</b>



# GOUVERNANCE

## SOLUTIONS PROPOSÉES

### 1 RENDRE ACCESSIBLES EN DONNÉES LIBRES (EN SHP) LES RÉGLEMENTS D'URBANISME, PARTICULIÈREMENT DE ZONAGE, ET LES RÔLES D'ÉVALUATION FONCIÈRE

#### EFFET

L'accès aux données peut diminuer les délais et le coût de la construction pouvant ainsi favoriser les acteurs hors marché et les petits développeurs.

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

#### ACTEURS

Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

② ⑤

### 2 INVESTIR DANS LES RESSOURCES MUNICIPALES AFIN DE RENDRE PLUS EFFICACES LES PROCESSUS D'ÉMISSION DE PERMIS

#### DESCRIPTION

La restructuration des processus d'émission de permis et la mise en place d'un système unique pour tous les permis peuvent réduire les délais d'une façon significative. La Côte d'Ivoire, après la restructuration, a vu ses délais diminués de 623 jours à 162 jours.

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

#### EFFET

L'efficacité du processus d'émission de permis peut diminuer le coût de construction et encourager la mise en chantier.

#### EXEMPLE

Côte d'Ivoire

#### ACTEURS

Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

① ④ ⑤

#### RÉFÉRENCE

[subnational.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits/good-practices](https://subnational.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits/good-practices)

### 3 ACCORDER DES FONDS POUR ÉLIMINER LES BARRIÈRES DE L'ABORDABILITÉ

#### DESCRIPTION

Il s'agit d'un fonds qui s'attaque aux défis existants pour la production du logement abordable.

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

#### EFFET

Cette stratégie rend possible l'élimination des obstacles institutionnels de l'abordabilité.

#### EXEMPLE

Budget fédéral des États-Unis pour 2023

#### ACTEURS

Gouvernements

#### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### RÉFÉRENCE

[www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2022/05/16/president-biden-announces-new-actions-to-ease-the-burden-of-housing-costs/](https://www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2022/05/16/president-biden-announces-new-actions-to-ease-the-burden-of-housing-costs/)



## 4 RENDRE PUBLICS LES DÉLAIS D'ÉMISSION DE PERMIS

### EFFET

Cette stratégie peut faciliter la planification pour la mise en œuvre des projets et donc diminuer les coûts de construction. Elle peut également encourager les municipalités à diminuer le temps d'attente pour la remise des permis.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

- ① ② ⑤

## 5 METTRE EN PLACE UN SYSTÈME ÉLECTRONIQUE DE REMISE DE PERMIS

### DESCRIPTION

Il s'agit de la création d'un système intégral en ligne pour la remise de tous permis liés à la construction.

### EFFET

Cette stratégie rend plus efficace le processus de la remise de permis, et donc diminue le prix de la construction et les délais de remise de permis.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### EXEMPLES

La ville de Windsor  
CORENET, Singapour

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

- ① ② ④

### RÉFÉRENCES

[www.citywindsor.ca/residents/building/Pages/Building.aspx](http://www.citywindsor.ca/residents/building/Pages/Building.aspx)

[www.torontomu.ca/content/dam/centre-urban-research-land-development/pdfs/RESCON/CUR\\_RESCON\\_Modernizing%20Building%20Approvals%20in%20Ontario%20Report\\_2017.07.05.pdf](http://www.torontomu.ca/content/dam/centre-urban-research-land-development/pdfs/RESCON/CUR_RESCON_Modernizing%20Building%20Approvals%20in%20Ontario%20Report_2017.07.05.pdf)

## 6 ÉTABLIR UN REGISTRE DES LOYERS

### DESCRIPTION

Il s'agit d'un registre où les loyers sont enregistrés d'une façon systématique. Le ménage qui cherche à louer peut consulter le registre pour connaître le coût du logement que le locataire précédent payait. Cet outil peut être utilisé également pour identifier des propriétaires qui gèrent un grand nombre d'unités de logements.

### EFFET

Cet outil est hautement performant pour la protection des locataires et limite la hausse des loyers. Même quand il n'y a aucune provision pour le contrôle des loyers, un registre augmente la transparence et la symétrie dans le marché.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- **Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### EXEMPLES

Registre des loyers citoyen,  
Registre suédois

### ACTEURS

Gouvernements  
Société civile  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

- ⑨ ③⑤ ③⑧

### RÉFÉRENCE

[registredesloyers.quebec](http://registredesloyers.quebec)



## 7 ÉTABLIR UN REGISTRE DES ÉVICTIONS

### DESCRIPTION

Ce registre est un outil pour mettre en lien les données d'évictions et les propriétaires. Cela permet une visibilité des comportements des propriétaires et facilite la protection des locataires.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires**
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### RÉFÉRENCE

[evictorbook.com/](http://evictorbook.com/)

### EFFET

Cet outil peut rendre visibles les motifs d'évictions pour protéger les locataires.

### EXEMPLE

Evictorbook San Francisco

### ACTEURS

OBNL  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

⑧ ③⑥ ⑤⑩

## 8 « RIGHT OF FIRST REFUSAL » : PERMETTRE AU LOCATAIRE D'UN IMMEUBLE DE NÉGOCIER EN PREMIER AVEC LE PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE QU'IL HABITE

### DESCRIPTION

Il s'agit d'un outil qui donne aux locataires la possibilité d'acheter leur logement quand le propriétaire décide de le mettre en vente. Il peut être combiné avec des aides financières pour la mise de fonds.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires**
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### RÉFÉRENCE

[localhousingssolutions.org/housing-policy-library/rights-of-first-refusal/](http://localhousingssolutions.org/housing-policy-library/rights-of-first-refusal/)

### EFFET

Cette stratégie peut freiner l'éviction et donne l'opportunité d'accession à la propriété aux locataires.

### EXEMPLE

Washington, D.C. – Tenant Opportunity to Purchase Act (TOPA)

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

⑦ ③⑥ ⑤⑩

## 9 INSPECTION PROACTIVE DES LOYERS ET DE L'ÉTAT DES LOGEMENTS

### DESCRIPTION

Dans le contexte d'un tel programme, les propriétaires sont obligés d'enregistrer leurs unités locatives dans un système qui fournit la base des inspections périodiques.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires**
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité**

### RÉFÉRENCES

[www.changelabsolutions.org/sites/default/files/Proactive-Rental-Inspection-Programs\\_Guide\\_FINAL\\_20140204.pdf](http://www.changelabsolutions.org/sites/default/files/Proactive-Rental-Inspection-Programs_Guide_FINAL_20140204.pdf)

[www.changelabsolutions.org/sites/default/files/Model-Proactive-Rental-Inspection-Ord\\_20140716.pdf](http://www.changelabsolutions.org/sites/default/files/Model-Proactive-Rental-Inspection-Ord_20140716.pdf)

[nchh.org/resources/policy/proactive-rental-inspections/#:~:text=However%2C%20under%20a%20proactive%20rental,safety%20of%20tenants%20more%20effectively.](http://nchh.org/resources/policy/proactive-rental-inspections/#:~:text=However%2C%20under%20a%20proactive%20rental,safety%20of%20tenants%20more%20effectively.)

### EXEMPLES

Programmes PRI (Proactive Rental Inspection) Seattle, Los Angeles, Washington, San Francisco, Grand Rapids, Santa Cruz

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

⑥ ③⑤ ③⑧



# 10

## ÉTABLIR DES CIBLES QUI VONT AU-DELÀ DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ANTICIPÉE

### DESCRIPTION

En ciblant un nombre de logements neufs qui va au-delà de la croissance démographique anticipée, on facilite la création des nouveaux ménages et on limite le marché spéculatif. Vancouver vise la construction de 72 000 logements en 10 ans ciblant le double de la croissance anticipée de la population.

### EFFET

Cette stratégie peut limiter la spéculation.

### EXEMPLE

Vancouver Housing Strategy

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

- 11
- 12
- 13
- 14
- 25
- 26
- 28
- 29
- 53
- 54

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**

### RÉFÉRENCE

[council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf](http://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf)

# 11

## FIXER LES OBJECTIFS EN TERMES DE CHAMBRES ET NON SEULEMENT D'UNITÉS

### EFFET

Cette stratégie peut favoriser l'installation des familles sur le territoire et peut cibler plus clairement les besoins de la population.

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

- 10
- 12
- 13
- 14
- 25
- 26
- 28
- 29
- 53
- 54

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification**
- Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**

# 12

## INSTAURER UN AUDITEUR PUBLIC POUR SUIVRE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

### DESCRIPTION

Cet audit permet d'évaluer dans quelle mesure les objectifs d'abordabilité ont été atteints. Il s'agit d'études effectuées souvent sur une base annuelle par les acteurs publics.

### EFFET

Avoir un auditeur public est un outil pour s'assurer que les objectifs en termes de quantité et de durabilité des logements abordables et sociaux sont atteints.

### EXEMPLE

Auditor General, Toronto

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

- 10
- 11
- 13
- 14
- 25
- 26
- 28
- 29
- 53
- 54

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**

### RÉFÉRENCES

[www.auditor.on.ca/en/content/annualreports/arreports/en17/v1\\_314en17.pdf](http://www.auditor.on.ca/en/content/annualreports/arreports/en17/v1_314en17.pdf)

[www.torontoauditor.ca/report/response-to-city-councils-request-for-an-audit-of-affordable-replacement-rental-units/](http://www.torontoauditor.ca/report/response-to-city-councils-request-for-an-audit-of-affordable-replacement-rental-units/)



## 13 ÉTABLIR DES PÉNALITÉS POUR LES MUNICIPALITÉS QUI N'ATTEIGNENT PAS LES OBJECTIFS DE CROISSANCE RÉSIDENNELLE

### DESCRIPTION

Cet outil pénalise les municipalités qui ne respectent pas le quota du logement social en diminuant leur assiette fiscale. Le principe est d'obliger les municipalités à respecter le quota et de rendre plus coûteuses les pratiques de pas-dans-ma-cour.

### EFFET

Cet outil permet le partage de la responsabilité de provision du logement abordable, par l'ensemble du territoire, contre les pratiques de pas-dans-ma-cour et encourage l'appui de l'arrondissement pour la densification.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[www.ecologie.gouv.fr/l'article-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi](http://www.ecologie.gouv.fr/l'article-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi)

### EXEMPLES

France, la loi de Solidarité et renouvellement urbain (SRU) Housing Strategy

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

- 10 11 12 14 25 26 28  
29 53 54

## 14 QUE CERTAINS TRANSFERTS FISCAUX VERS LES MUNICIPALITÉS SOIENT CONDITIONNELS À L'ATTEINTE DES CIBLES

### DESCRIPTION

Cet outil pénalise les municipalités qui ne respectent pas le quota du logement social en diminuant leur assiette fiscale. Le principe est d'obliger les municipalités à respecter le quota et de rendre plus coûteuses les pratiques de pas-dans-ma-cour.

### EFFET

Cet outil permet le partage de la responsabilité de provision du logement abordable, par l'ensemble du territoire, contre les pratiques de pas-dans-ma-cour et encourage l'appui de l'arrondissement pour la densification.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

- 10 11 12 13 25 26 28  
29 53 54

## 15 SIGNER DES ENTENTES NÉGOCIÉES ENTRE LES MUNICIPALITÉS, LES PROMOTEURS ET LA COMMUNAUTÉ

### DESCRIPTION

Cette entente est signée entre la ville, le promoteur et les représentants du milieu et permet à la communauté d'intégrer ses besoins et ses attentes dans les projets de développement.

### EFFET

Une telle entente renforce la collaboration entre les promoteurs et le milieu et crée un équilibre dans les rapports de force. Elle renforce l'acceptabilité sociale des projets en intégrant la communauté dans le processus et en incluant les besoins de la communauté dans le projet.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCES

[drive.google.com/file/d/1jI0kep4qNDcJJX2MXCoY\\_pVf2UF38Szo/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1jI0kep4qNDcJJX2MXCoY_pVf2UF38Szo/view?usp=sharing)

[drive.google.com/file/d/1crRT17Zi57SwE9ynvJBwBYDQaiiJvF\\_Q/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1crRT17Zi57SwE9ynvJBwBYDQaiiJvF_Q/view?usp=sharing)

[docs2.cer-rec.gc.ca/ll-eng/llisapi.dll/fetch/2000/90464/90554/3944603/3950286/3952021/C07716-6\\_APPENDIX\\_A-Early\\_Engagement\\_Guide\\_and\\_Justification\\_-\\_A7H6R2.pdf?nodeid=3952134&vernum=-2](https://docs2.cer-rec.gc.ca/ll-eng/llisapi.dll/fetch/2000/90464/90554/3944603/3950286/3952021/C07716-6_APPENDIX_A-Early_Engagement_Guide_and_Justification_-_A7H6R2.pdf?nodeid=3952134&vernum=-2)

### EXEMPLES

Community Benefits Agreement (CBA)  
Accord de bénéfices à la collectivité (ABC)

### ACTEURS

Municipalités  
Promoteurs  
Société civile

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

- 16 17 18 19 20 21 23  
24 43



## 16 POSER DES BALISES RÉGLEMENTAIRES CLAIRES AU DÉVELOPPEMENT POUR ACCÉLÉRER LES PROCESSUS DE CONSULTATION ET ÉLARGIR LES POSSIBILITÉS DE PARTICIPATION

### DESCRIPTION

Cette stratégie exige que les municipalités accélèrent la mise en chantier des projets résidentiels en clarifiant les règles du jeu.

### EFFET

Elle rend plus efficaces les processus de consultation publique, facilite la mise en place des projets qui respectent les règlements.

### EXEMPLES

Les recommandations du Groupe d'étude sur le logement abordable d'Ontario

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Compléments

15 17 18 19 20 21 23

24 43

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCES

[drive.google.com/file/d/1jI0kep4qNDcJJX2MXCoY\\_pVf2UF38Szo/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1jI0kep4qNDcJJX2MXCoY_pVf2UF38Szo/view?usp=sharing)

[drive.google.com/file/d/1crRT17Zl57SwE9ynvJBwBYDQaiiJvF\\_Q/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1crRT17Zl57SwE9ynvJBwBYDQaiiJvF_Q/view?usp=sharing)

[docs2.cer-rec.gc.ca/ll-eng/llisapi.dll/fetch/2000/90464/90554/3944603/3950286/3952021/C07716-6\\_APPENDIX\\_A- Early Engagement Guide and Justification - A7H6R2.pdf?nodeid=3952134&vernum=-2](https://docs2.cer-rec.gc.ca/ll-eng/llisapi.dll/fetch/2000/90464/90554/3944603/3950286/3952021/C07716-6_APPENDIX_A- Early Engagement Guide and Justification - A7H6R2.pdf?nodeid=3952134&vernum=-2)

## 17 ACCORDER LA POSSIBILITÉ DE PARTICIPATION NUMÉRIQUE ET UN ACCÈS NUMÉRIQUE EN TOUT TEMPS AUX CONSULTATIONS

### DESCRIPTION

Cet outil permet la participation plus large de la population et facilite l'inclusion de divers types de population. Il faut que cet outil soit accompagné par une éducation numérique.

### EFFET

En favorisant et en facilitant la participation numérique, d'un côté, les processus de la consultation publique peuvent être accélérés et, d'un autre côté, un plus grand nombre de personnes peuvent se faire entendre.

### EXEMPLE

Suède

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

### Compléments

16 16 18 19 20 21 23

24 43

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- **Rendre la densité désirable**
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1645178/FULLTEXT02](http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1645178/FULLTEXT02)

## 18 ÉTABLIR UN BARÈME DE CONSULTATION PUBLIQUE EN FONCTION DE LA TAILLE DU PROJET

### DESCRIPTION

Cet outil peut adapter le processus de consultation publique à la taille du projet et à l'influence que celui-ci aura sur le milieu.

### EFFET

Cet outil rend plus efficaces les processus de consultation publique, facilite la mise en place des projets de taille modeste et renforce l'acceptabilité sociale.

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Compléments

15 16 17 19 20 21 23

24 43

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité



## 19 QUE LES MUNICIPALITÉS DOCUMENTENT LE PROFIL DES PARTICIPANTS ET FASSENT DES EFFORTS POUR QU'UN SPECTRE AUSSI LARGE QUE POSSIBLE SOIT REPRÉSENTÉ

### DESCRIPTION

Les oppositions citoyennes aux projets de densification viennent souvent d'une petite partie de la population. Les efforts pour inclure un spectre plus large dans les consultations publiques peuvent éviter les oppositions déstructurantes et faciliter la construction du logement.

### EFFET

Cet outil permet une meilleure représentation de la population, diminue les oppositions aux projets de développement résidentiel et réduit les délais de construction.

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

#### Compléments

15 16 17 18 20 21 23  
24 43

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

## 20 EXEMPTER LES IMMEUBLES MULTIFAMILIAUX DE MOINS DE 15 UNITÉS DE CONSULTATIONS PUBLIQUES

### DESCRIPTION

L'obligation des consultations publiques augmente les délais de construction, et les attitudes pas-dans-ma-cour peuvent éviter la densification à ce travers. Exempter de la consultation publique les logements de moins de 15 unités permet à ce type de projet d'aller de l'avant de plein droit.

### EFFET

Cette stratégie peut accélérer la mise en chantier des projets résidentiels et diminuer les coûts de construction.

### EXEMPLES

Les recommandations du Groupe d'étude sur le logement abordable d'Ontario

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Compléments

15 16 17 18 19 21 23  
24 43

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### RÉFÉRENCE

[files.ontario.ca/mmah-housing-affordability-task-force-report-fr-2022-02-07-v2.pdf](https://files.ontario.ca/mmah-housing-affordability-task-force-report-fr-2022-02-07-v2.pdf)

## 21 LIMITER LES PROCESSUS DE CONSULTATION POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

### EFFET

Les délais d'obtention de permis sont influencés par le processus de consultation. Pour diminuer les coûts, cette stratégie propose des processus limités de consultation pour les projets de logement social et abordable. Elle va également accélérer la mise en chantier de ces projets.

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Compléments

27 29

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité



## 22 SOUTENIR L'AUTOPROMOTION

### DESCRIPTION

Le principe de l'autopromotion consiste à faire d'un groupe de citoyens les maîtres d'ouvrage d'un projet d'habitation. Le concept s'oppose donc au « clé en main ». Les membres sont impliqués dans la réalisation des grandes orientations concernant le projet, en s'assurant qu'il réponde à leurs besoins, sans pour autant prendre en charge la construction. En Allemagne, les autorités reconnaissent les groupes d'auto-promoteurs comme acteurs du développement immobilier et encadrent leurs activités. En France, depuis 2014, la loi Alur donne un cadre juridique efficace à l'autopromotion.

### EFFET

L'autopromotion permet de mutualiser les coûts de développement d'un projet et d'économiser sur certains services offerts par un promoteur privé (notamment la mise en marché). La démarche contribue également à créer des milieux de vie adaptés aux besoins des personnes qui l'occupent. Ce type de projet contribue aussi à bonifier la mixité sociale et d'usage.

### EXEMPLES

France, loi ALUR  
Allemagne

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCES

[collectivitesviables.org/articles/autopromotion.aspx](http://collectivitesviables.org/articles/autopromotion.aspx)  
[www.aglo.ai/nouveaux-usages/autopromotion-nouveau-montage-immobilier/](http://www.aglo.ai/nouveaux-usages/autopromotion-nouveau-montage-immobilier/)

## 23 COCONSTRUCTION DES PROJETS PAR LES PARTIES PRENANTES

### DESCRIPTION

Le processus de conception intégrée mobilise les intervenants clés d'un projet d'une manière transversale et non successive. Par exemple, dans le processus de réalisation de la Maison du développement durable, les professionnels de la réalisation et de la construction du projet ont collaboré avec les futurs occupants du bâtiment.

La mise en œuvre de l'écoquartier Louvain Est repose sur une structure de gouvernance partagée. Le « bureau de projet partagé » rassemble l'organisme Solidarité Ahuntsic – qui milite depuis plus de 10 ans pour une requalification au profit du bien commun du site Louvain Est –, l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et la Ville de Montréal.

### EFFET

Dans le cas de la Maison du développement durable, la démarche a permis d'orienter la prise de décisions de différents éléments de design ou de construction selon les principes de développement durable.

Les acteurs communautaires agissent comme parties prenantes du projet tout au long de sa réalisation et non seulement à titre consultatif à certaines étapes ponctuelles. La démarche pourrait faire école en matière de démocratie participative dans les projets urbains.

### EXEMPLES

Processus de conception intégrée (PCI)  
Écoquartier Louvain Est

### ACTEURS

Architectes  
Ingénieurs  
Entrepreneurs  
Société civile  
Acteurs publics  
Acteurs commerciaux

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Compléments

- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 24
- 43

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCES

[www.equiterre.org/fiche/conception-integree](http://www.equiterre.org/fiche/conception-integree)  
[www.voirvert.ca/municipaute/wiki/processus-de-conception-integre](http://www.voirvert.ca/municipaute/wiki/processus-de-conception-integre)  
[www.realisonsmtl.ca/louvainest](http://www.realisonsmtl.ca/louvainest)



# 24

## BUREAU DE PROJET PARTAGÉ ENTRE LES ACTEURS PUBLICS ET LES ORGANISMES LOCAUX

### DESCRIPTION

Le Bureau de projet partagé est une structure de gouvernance partagée rassemblant toutes les parties prenantes, incluant la ville et les acteurs communautaires. Dans cette approche, les acteurs communautaires sont inclus dans le processus de conception, d'idéation et de réalisation. Dans l'exemple de Louvain Est, c'est Solidarité Ahuntsic qui est intégré dans le processus.

### EFFET

Cette stratégie peut renverser les oppositions de types pas-dans-ma-cour et créer une acceptabilité sociale et un sentiment d'appartenance au projet en intégrant les idées, les besoins et les aspirations des acteurs locaux dans le processus.

### EXEMPLE

Louvain Est, Montréal

### ACTEURS

Municipalités  
Société civile

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Compléments

- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 23
- 43

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable**
- Durabilité**

### RÉFÉRENCE

[ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/5-1-6\\_2020\\_hiver\\_bureau\\_de\\_projet\\_partage\\_gabriel\\_cotte.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/5-1-6_2020_hiver_bureau_de_projet_partage_gabriel_cotte.pdf)

# 25

## PARTAGER ENTRE L'ENSEMBLE DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC LES EFFORTS D'INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX, ABORDABLES ET FAMILIAUX

### DESCRIPTION

L'idée est d'imposer des règles à l'ensemble des municipalités pour atteindre les cibles nécessaires pour résoudre le problème du logement.

### EFFET

Cette stratégie peut créer une cohérence des actions et un partage de responsabilité.

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

#### Compléments

- 26
- 28
- 29
- 53
- 54

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**

# 26

## COORDONNER LES PROGRAMMES DES PALIERS GOUVERNEMENTAUX VISANT LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX (L'ICRL AU FÉDÉRAL, AVEC ACCÈSLOGIS AU PROVINCIAL ET LES POLITIQUES D'INCLUSION À L'ÉCHELLE MUNICIPALE)

### EFFET

Cette stratégie rend l'utilisation des ressources plus efficace et facilite la mise en chantier des unités hors marché.

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Compléments

- 25
- 28
- 29
- 53
- 54

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**



## 27 METTRE EN PLACE UN GUICHET DÉDIÉ AU LOGEMENT ABORDABLE

### DESCRIPTION

Un guichet dédié au logement abordable peut encourager le développement de tels logements, mettre en place des mesures d'allègement réglementaires et diminuer les délais de remise de permis de ce type de projet.

### EFFET

Cet outil renforce la faisabilité des développements résidentiels hors marché.

### EXEMPLE

Recommandation de l'Arpent

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

(21) (59)

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[drive.google.com/file/d/1n07AI9YcIYLc2ODmOf4UXWKUA-io0i38/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1n07AI9YcIYLc2ODmOf4UXWKUA-io0i38/view?usp=sharing)

## 28 METTRE EN PLACE UN GUICHET FÉDÉRAL UNIQUE

### DESCRIPTION

Un tel guichet peut fournir l'information concernant le financement, les subventions, les données, etc. d'une manière intégrale aux fournisseurs du logement, dont les promoteurs et les municipalités.

### EFFET

Un tel outil peut rendre plus efficaces les mises en chantier résidentielles et facilite la programmation.

### EXEMPLE

Recommandation de la fédération canadienne des municipalités (FCM)

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

(25) (26) (29) (53) (54)

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[fcm.ca/sites/default/files/documents/resources/submission/vision-juste-strategie-nationale-logement.pdf](https://fcm.ca/sites/default/files/documents/resources/submission/vision-juste-strategie-nationale-logement.pdf)

## 29 GRILLE NATIONALE

### DESCRIPTION

Pour une crise qui se déploie à l'échelle nationale, un cadre national de système d'habitation peut imposer les éléments nécessaires pour en sortir.

### EFFET

Cet outil crée la possibilité de contrôler le développement résidentiel à l'échelle du problème.

### EXEMPLE

Japon

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

(25) (26) (28) (53) (54)

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[www.sightline.org/2021/03/25/yes-other-countries-do-housing-better-case-1-japan/](https://www.sightline.org/2021/03/25/yes-other-countries-do-housing-better-case-1-japan/)



# RÈGLEMENTS

## SOLUTIONS PROPOSÉES

### 30 RÉDUIRE DRASTIQUEMENT, VOIRE ÉLIMINER, LES RATIOS MINIMAUX DE CASES DE STATIONNEMENT POUR VOITURES

#### DESCRIPTION

Cet outil permet aux promoteurs de décider le nombre de cases de stationnement pour leurs projets, créant une flexibilité pouvant diminuer les coûts de construction.

#### EFFET

En réduisant le ratio minimal des cases de stationnement, le coût de la construction résidentielle diminue, les terrains seront utilisés d'une manière plus optimale et l'utilisation de la voiture sera découragée dans les milieux bien desservis par le transport collectif.

#### EXEMPLE

Toronto

#### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Complément

(64)

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

#### RÉFÉRENCE

[www.toronto.ca/legdocs/mmis/2021/ph/bgrd/backgroundfile-159784.pdf](http://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2021/ph/bgrd/backgroundfile-159784.pdf)

### 31 RÉVISER CERTAINS PIIA AFIN D'ÉVITER QUE LES CRITÈRES ET LES OBJECTIFS N'ENCOURAGENT QU'UNE RÉPÉTITION DES FORMES PEU DENSES EXISTANTES ET EMPÊCHANT, INDIRECTEMENT, LE DÉVELOPPEMENT D'IMMEUBLES MULTILOGEMENTS

#### DESCRIPTION

Il s'agit d'une révision des PIIA pour les rendre plus flexibles pour la densification.

#### EFFET

Cette révision peut faciliter la densification et diminuer les coûts de construction.

#### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

### 32 DÉSIGNER DES ZONES À GRANDE DENSITÉ OÙ LE SEUIL MINIMAL SERAIT DE SIX ÉTAGES

#### DESCRIPTION

Il s'agit d'un zonage qui vise la densification aux bons endroits. Le Groupe d'étude sur le logement abordable en Ontario propose un zonage de droit de 6 à 11 étages dans les rues utilisées par le transport en commun.

#### EFFET

Cette stratégie peut optimiser les infrastructures existantes et encourager la densification.

#### EXEMPLES

Les recommandations du Groupe d'étude sur le logement abordable en Ontario

#### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Compléments

(33) (41) (42) (46) (49)

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

#### RÉFÉRENCE

[files.ontario.ca/mmah-housing-affordability-task-force-report-fr-2022-02-07-v2.pdf](http://files.ontario.ca/mmah-housing-affordability-task-force-report-fr-2022-02-07-v2.pdf)



# 33

## PERMETTRE DE PLEIN DROIT LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES ET AUTRES MESURES DE DENSIFICATION DOUCE

### DESCRIPTION

Permettre les UHA est un outil de densification douce qui peut augmenter la capacité résidentielle, surtout dans les zones de faible densité.

### EFFET

Cette stratégie permet l'augmentation de la capacité résidentielle d'une manière douce qui évite les oppositions de type pas-dans-ma-cour.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCES

[www.huduser.gov/Publications/PDF/adu.pdf](http://www.huduser.gov/Publications/PDF/adu.pdf)  
[documents.ottawa.ca/sites/documents/files/how\\_to\\_coach\\_fr.pdf](http://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/how_to_coach_fr.pdf)  
[www.larpent.ca/wp-content/uploads/2019/04/GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques\\_UHA\\_Arpent.pdf](http://www.larpent.ca/wp-content/uploads/2019/04/GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques_UHA_Arpent.pdf)

### EXEMPLES

USA  
Ottawa

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Compléments

32 41 42 46 49

# 34

## RÉGLER LES LOCATIONS À COURT TERME

### DESCRIPTION

Les locations à court terme enlèvent les unités du marché d'habitation si elles ne sont pas réglementées. L'idée est de mettre en place un cadre législatif clair pour contrôler ce type de location. Le règlement peut toucher la durée maximale de location durant l'année, séparer la location des chambres et celle des unités complètes, exiger un permis, etc.

### EFFET

Cet outil peut freiner la reconversion des unités disponibles aux unités de locations à court terme et peut protéger les locataires.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[drive.google.com/file/d/0B1VPWTZ0vw6MTVh2b182QTFVV1E/view?resourcekey=0-rGbEDPv-6zaVDecdsvRRig](https://drive.google.com/file/d/0B1VPWTZ0vw6MTVh2b182QTFVV1E/view?resourcekey=0-rGbEDPv-6zaVDecdsvRRig)

### EXEMPLE

San Francisco, USA

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Complément

70

# 35

## RETIRER LA CLAUSE F DU BAIL QUI PERMET D'AUGMENTER SANS LIMITES LE LOYER D'UN LOGEMENT NEUF PENDANT LES 5 PREMIÈRES ANNÉES DE SA LOCATION

### DESCRIPTION

La hausse des loyers des logements neufs influence les loyers dans le parc existant. En retirant cette clause, on peut contrôler la hausse.

### EFFET

Cette décision peut faciliter le contrôle des loyers et de la spéculation.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### EXEMPLE

Le projet de loi 37, déposé le 25 mai 2022, propose de réduire de 5 à 3 ans la période d'adaptation. On pourrait facilement retirer cette clause du bail.

### ACTEURS

Gouvernement

### COMPLÉMENTARITÉ

### Compléments

6 9 35 38



# 36

## EXIGER UN PERMIS DE POSSESSION POUR DES RÉNOVATIONS NÉCESSITANT ÉVICTIONS, DÉLIVRÉ PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

### DESCRIPTION

Si un propriétaire veut mettre fin à un bail pour effectuer des rénovations majeures, il doit demander un permis de possession. L'arbitre décidera si la terminaison du bail est la seule façon de terminer ces travaux.

### EFFET

Cette stratégie peut freiner les rénovictions et protège les locataires.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires**
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### RÉFÉRENCE

[www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/ending-a-tenancy/renovictions](http://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/ending-a-tenancy/renovictions)

### EXEMPLE

Colombie-Britannique

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Compléments

7 8 50

# 37

## DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN COMMUN DES DÉDUCTIONS POUR AMORTISSEMENT AFIN DE PERMETTRE AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS DE DIFFÉRER L'IMPÔT SUR LA VENTE D'IMMEUBLES LOCATIFS SOUS CONDITION DE L'INVESTIR DANS DE NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS

### DESCRIPTION

Il s'agit de différer l'impôt sur la revente en le réinvestissant dans un nouveau projet locatif.

### EFFET

Cette stratégie peut encourager la mise en chantier des projets locatifs et donc augmenter le nombre des logements disponibles dans le parc locatif.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires**
  - Diminuer le coût et les délais de construction**
  - Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché**
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité**

### RÉFÉRENCE

[www.evergreen.ca/downloads/pdfs/HousingActionLab/HAL\\_EncouragingConstructionAndRetention\\_FINAL.pdf](http://www.evergreen.ca/downloads/pdfs/HousingActionLab/HAL_EncouragingConstructionAndRetention_FINAL.pdf)

### EXEMPLE

Système fiscal du Canada avant la réforme des années 1970

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Compléments

69 71 74

# 38

## PLAFONNEMENT DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE

### DESCRIPTION

Établir des plafonds ou une stabilisation des loyers est une mesure pour contrôler la hausse des loyers. En principe, le gouvernement établit le loyer maximum pour chaque territoire et les propriétaires ne peuvent le dépasser, même entre les baux. La stabilisation du loyer détermine le pourcentage permis de la hausse pour une durée déterminée.

### EFFET

Cet outil permet la protection des locataires, surtout dans les quartiers en gentrification, et contrôle la hausse des loyers dans le temps.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires**
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité**

### RÉFÉRENCE

[www.bfmtv.com/immobilier/tout-savoir-sur-l-encadrement-des-loyers\\_AN-202010050494.html](http://www.bfmtv.com/immobilier/tout-savoir-sur-l-encadrement-des-loyers_AN-202010050494.html)

### EXEMPLE

France

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

### Compléments

6 9 35



## 39 DISSOCIER LE SOL DU BÂTI AFIN D'ACQUÉRIR DES LOGEMENTS SANS LES COÛTS D'ACQUISITION DU FONCIER

### DESCRIPTION

Il s'agit de rendre possible de séparer les propriétaires des murs de ceux du terrain.

### EFFET

L'effet principal de cette solution est d'assurer la durabilité de l'abordabilité dans le temps. Également, cette solution permet la viabilité des projets du logement hors marché en fournissant une source durable de revenu.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[dixit.net/bail-reel-solidaire/](http://dixit.net/bail-reel-solidaire/)

### EXEMPLE

OFS/BRS France

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

51 57 77 78 79

## 40 CRÉER UNE CAPACITÉ RÉSIDENNELLE QUI DÉPASSE LARGEMENT LA POPULATION

### DESCRIPTION

L'idée est d'augmenter le *zoning buffer* (la différence entre le parc existant et le développement permis par le zonage) au-delà de la croissance de la population. Cette augmentation peut être différenciée selon les caractéristiques du quartier (zonage incrémental), ce qui donne une augmentation répandue une fois combinée sur l'ensemble du territoire concerné.

### EFFET

Cette stratégie peut freiner la spéculation considérant que la rareté de possibilité de développement est enlevée à travers cet outil.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[escholarship.org/uc/item/0r53h7pw](http://escholarship.org/uc/item/0r53h7pw)

### EXEMPLE

Broad zoning

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

## 41 AUGMENTER LA CAPACITÉ RÉSIDENNELLE À TRAVERS UN ZONAGE INCRÉMENTAL (UPZONING)

### DESCRIPTION

Cet outil permet l'augmentation de la capacité résidentielle dans toute la ville d'une façon incrémentale. Donc, chaque quartier peut augmenter d'un niveau sa capacité de zonage.

### EFFET

Cette solution peut augmenter la capacité résidentielle graduellement et diminuer l'opposition à la densification.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCES

[www.strongtowns.org/journal/2022/1/18/what-would-mass-upzoning-actually-do-to-property-values](http://www.strongtowns.org/journal/2022/1/18/what-would-mass-upzoning-actually-do-to-property-values)  
[www.strongtowns.org/journal/2018/12/12/three-cheers-for-minneapolis-the-3-is-for-triplex](http://www.strongtowns.org/journal/2018/12/12/three-cheers-for-minneapolis-the-3-is-for-triplex)

### EXEMPLE

Minneapolis

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

32 33 42 46 49 65 66



## 42 AUGMENTER LA CAPACITÉ RÉSIDENNELLE AUTOMATIQUÉMENT À TRAVERS UN ZONAGE DYNAMIQUE (UPZONING)

### DESCRIPTION

Il s'agit d'augmenter la capacité de zonage dans un délai précis quand un quadrilatère arrive à un certain pourcentage de sa capacité (70% par exemple), si une certaine portion des ménages du quadrilatère sont des locataires (70% par exemple).

### EFFET

Cet outil augmente la capacité résidentielle d'une manière dynamique et permet un contrôle sur les loyers en augmentant le revenu des parcelles.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- **Protection des locataires**
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- **Freiner la spéculation**
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCE

[www.strongtowns.org/journal/2018/6/6/toward-dynamic-zoning-codes](http://www.strongtowns.org/journal/2018/6/6/toward-dynamic-zoning-codes)

### EXEMPLE

Proposition apparue dans Strong Towns

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Compléments

32 33 41 46 49 65 66

## 43 ADOPTER IMMEUBLE-TYPE - DE LA MÊME FAÇON QUE LE PLEX MONTRÉLAIS EST TYPIQUE DE SON TERRITOIRE - QUI SERAIT PRÉAPPROUVÉ À L'ÉCHELLE D'UN TERRITOIRE DONNÉ, JUSQU'À 6 ÉTAGES

### DESCRIPTION

L'idée est de préapprouver les bâtiments qui respectent les caractéristiques des immeubles types pour diminuer le temps d'attente et faciliter la mise en chantier des projets.

### EFFET

Cet outil permet l'accélération des mises en chantier et diminue les coûts de construction.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Compléments

15 16 17 18 19 20 21  
23 24

## 44 PRIME DE DENSITÉ POUR LES BÉNÉFICES ET LES SERVICES COMMUNAUTAIRES NÉGOCIÉS

### DESCRIPTION

Cette stratégie est mise en place pour adresser les besoins qui émergent dans la communauté à cause d'une densification. Elle permet aux municipalités d'accorder des augmentations de la densité au-delà des limites permises, en échange des services. Elle se concrétise sous forme d'une entente signée entre la ville et le promoteur.

### EFFET

Ce type de stratégie peut rendre la densité désirable et créer la possibilité de la construction de plus de logements.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- **Rendre la densité désirable**
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCE

[olc.worldbank.org/system/files/Toronto.pdf](http://olc.worldbank.org/system/files/Toronto.pdf)

### EXEMPLE

Toronto

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément



## 45

## ALLOUER DE PLEIN DROIT DES BONUS DE DENSITÉ POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES ET SOCIAUX (INCLUSIONARY UPZONING)

### DESCRIPTION

Il s'agit d'une politique incitative d'inclusion de logements abordables en contrepartie d'allègements des règlements de zonage, notamment en matière de densité de logements.

### EFFET

Cette politique permet de développer du logement abordable via le secteur privé pour ainsi profiter de leurs capacités à s'établir dans des secteurs avantageux en matière de transport ou de services.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
  - Protection des locataires
  - **Diminuer le coût et les délais de construction**
  - **Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - **Faciliter la construction hors marché**
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### RÉFÉRENCE

[http://docs.wixstatic.com/ugd/19cfbe\\_4c2a9adc5ccd4ca181f8b434b2a5b8f6.pdf](http://docs.wixstatic.com/ugd/19cfbe_4c2a9adc5ccd4ca181f8b434b2a5b8f6.pdf)

### EXEMPLES

*Inclusionary upzoning* – New York, Fairfax, Arlington, Santa Monica

### ACTEURS

Municipalités  
Promoteurs privés

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément  
**Complément**

74

## 46

## REMANIEMENT DE LA RÉGLEMENTATION POUR FACILITER LA DENSIFICATION

### DESCRIPTION

L'idée est d'encourager la densification à travers une révision réglementaire. Le gouvernement de la Nouvelle-Zélande légifère pour interdire les règlements des plus grandes villes qui limiteraient les hauteurs de moins de 6 étages en plus d'obliger l'acceptation de projets sans cases de stationnement dans les quartiers centraux. D'autres règlements d'urbanisme s'appliquent tout de même, limitant par exemple la construction en milieu en érosion.

### EFFET

Un tel règlement peut accélérer et faciliter la densification des villes, contrer le pas-dans-ma-cour et ralentir le taux de croissance des prix.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
  - Protection des locataires
  - **Diminuer le coût et les délais de construction**
  - **Freiner la spéculation**
  - **Éliminer les obstacles institutionnels**
- **Trouver des sources de financement alternatives**
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - **Durabilité**

### RÉFÉRENCES

[www.stuff.co.nz/national/politics/300064493/government-moves-to-end-minimum-carpark-requirements-and-remove-low-heightlimits-in-bid-to-increase-dense-housing](http://www.stuff.co.nz/national/politics/300064493/government-moves-to-end-minimum-carpark-requirements-and-remove-low-heightlimits-in-bid-to-increase-dense-housing)

[www.stuff.co.nz/national/explained/300433946/labour-and-nationals-plan-to-increase-housing-density-by-cutting-regulation-and-sticking-it-to-nimbys](http://www.stuff.co.nz/national/explained/300433946/labour-and-nationals-plan-to-increase-housing-density-by-cutting-regulation-and-sticking-it-to-nimbys)

[www.timescolonist.com/local-news/bc-takes-note-as-new-zealand-moves-to-ban-single-family-zoning-in-cities-4695930](http://www.timescolonist.com/local-news/bc-takes-note-as-new-zealand-moves-to-ban-single-family-zoning-in-cities-4695930)

### EXEMPLE

Nouvelle-Zélande : National Policy Statement on Urban Development

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

**Compléments**

32 33 41 42 49



## 47 ZONAGE INCLUSIF

### DESCRIPTION

Cette stratégie impose une portion des logements sociaux et abordables aux projets de développements résidentiels privés.

### EFFET

Elle permet une mixité sociale dans les projets privés et peut limiter la spéculation.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- **Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCES

[www.chicago.gov/city/en/depts/doh/provdrs/developers/svcs/aro.html#:~:text=The%20Affordable%20Requirements%20Ordinance%20\(ARO,the%20units%20as%20affordable%20housing,portal-m4s.s3.montreal.ca/pdf/rmm\\_document\\_explicatif.pdf](http://www.chicago.gov/city/en/depts/doh/provdrs/developers/svcs/aro.html#:~:text=The%20Affordable%20Requirements%20Ordinance%20(ARO,the%20units%20as%20affordable%20housing,portal-m4s.s3.montreal.ca/pdf/rmm_document_explicatif.pdf)

### EXEMPLES

ARO, Chicago  
Règlement pour une métropole mixte, Montréal

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Complément

38

## 48 INTÉGRER LA FONCTION SOCIALE DE LA PROPRIÉTÉ DANS LA RÉGLEMENTATION

### DESCRIPTION

La fonction sociale de propriété est la notion selon laquelle le droit de propriété privée comprend l'obligation d'utiliser la propriété d'une manière qui contribue au bien collectif. Elle peut obliger l'utilisation des lots vacants pour le logement social par exemple.

### EFFET

Cette solution permet la décommodification du logement sans nier le droit aux propriétés privées.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- **Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[www.sciencedirect.com.proxy.bibliotheques.uqam.ca/science/article/pii/S0264837715002690](http://www.sciencedirect.com.proxy.bibliotheques.uqam.ca/science/article/pii/S0264837715002690)

### EXEMPLE

Constitution du Brésil

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

## 49 ZONAGE DIFFÉRENCIÉ SELON LES MODES DE TENURE

### DESCRIPTION

Cette stratégie permet plus de densité pour les projets 100% abordables. Ce type de stratégie peut être développé également pour les projets locatifs.

### EFFET

Une telle stratégie donne un avantage comparatif aux projets de développement résidentiel hors marché.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- **Freiner la spéculation**
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCES

[www.cambridgema.gov/CDD/Projects/Housing/affordablehousingoverlay](http://www.cambridgema.gov/CDD/Projects/Housing/affordablehousingoverlay)  
[www.ahoreality.org/](http://www.ahoreality.org/)

### EXEMPLES

Affordable Housing Overlay – Cambridge

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

41 45 46



# FINANCEMENT

## SOLUTIONS PROPOSÉES

### 50 SOUTENIR FINANCIÈREMENT LA RÉNOVATION DU PARC LOCATIF DANS L'OBJECTIF DE CONTRER LES STRATÉGIES DE « RÉNOVICTION »

#### DESCRIPTION

Pour encourager les propriétaires à rénover leur logement sans évincer les locataires ou sans augmenter le loyer drastiquement, les gouvernements peuvent financer les rénovations sous condition du maintien sur le lieu des locataires avec les mêmes loyers ou avec une augmentation modeste.

#### EFFET

Cette stratégie permet le maintien de l'abordabilité du marché d'habitation dans le temps tout en encourageant la rénovation.

#### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Compléments

7 8 36

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### 51 FINANCER DES PROPRIÉTÉS À CAPITALISATION PARTAGÉE

#### DESCRIPTION

Le modèle est inspiré des *Community Land Trust*. Vivacité en est un exemple québécois qui offre 20% de mise de fonds, en échange de 75% de la plus-value à la revente (sans compter le capital, la mise de fonds additionnelle et les investissements en rénovation des propriétaires). La propriété est revendue dans le cadre du programme de Vivacité et permet d'offrir des mises de fonds pour le nouveau propriétaire et sur de nouveaux logements. Le premier projet à se concrétiser vise à stimuler la création d'un quartier d'artisans par l'attrait de l'aide à la propriété à Lac-Mégantic.

#### EFFET

Le programme finance l'offre de logements abordables de façon perpétuelle puisque le parc immobilier demeure dans le programme Vivacité. Il contribue donc également à modérer la spéculation immobilière.

#### EXEMPLE

Modèle Vivacité – quartier Artisan, Lac-Mégantic

#### ACTEURS

Société civile  
Municipalités  
Bailleurs de fonds

#### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

#### Compléments

39 57 77 78 79

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

#### RÉFÉRENCES

[http://vivacitesolidaire.org/wp-content/uploads/2017/02/Presentation\\_Modelle\\_Vivacite\\_SMF\\_2016.pdf](http://vivacitesolidaire.org/wp-content/uploads/2017/02/Presentation_Modelle_Vivacite_SMF_2016.pdf)  
[www.quartierartisan.com/programme-attraction](http://www.quartierartisan.com/programme-attraction)



# 52

## FINANCER LE DÉMARRAGE DE COOPÉRATIVES DE PROPRIÉTAIRES

### DESCRIPTION

Le démarrage des coopératives de propriétaires pourrait être facilité avec des conditions d'emprunt allégées ou des subventions directes.

### EFFET

Cette solution facilite la mise en chantier des modes alternatifs d'habitation.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Complément

84

# 53

## DÉVELOPPER DES LOGEMENTS SOCIAUX À MÊME LES PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES PUBLIQUES (SQDC, SAQ, IMMEUBLES GOUVERNEMENTAUX, STM, ETC.)

### DESCRIPTION

Le foncier étant un obstacle pour la création du logement hors marché, les propriétés immobilières publiques ont le potentiel de jouer un rôle essentiel dans la mise en chantier des logements sociaux.

### EFFET

Cette stratégie peut réduire les coûts de la construction du logement hors marché, rendre possible la mise en chantier des logements hors marché dans les villes où peu de terrains restent disponibles.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### ACTEURS

Gouvernements  
Acteurs publics  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

25 26 28 29 54

# 54

## FOURNIR LES FONDS NÉCESSAIRES AUX DÉVELOPPEURS PUBLICS POUR LIVRER DES DIZAINES DE MILLIERS D'UNITÉS DE LOGEMENTS SOCIAUX D'ICI LES 5 PROCHAINES ANNÉES

### DESCRIPTION

Financer directement la construction de logements hors marché avec des fonds publics en se fixant un objectif minimal de 50 000 en 5 ans.

### EFFET

Cette approche répond au besoin du logement de la population vulnérable et favorise l'abordabilité du marché d'habitation.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

25 26 28 29 53



55

## RÉINVESTIR LE PARC DE LOGEMENT EXISTANT

### DESCRIPTION

L'idée est de sortir du marché les bâtiments existants, les mettre à l'état et les intégrer dans le parc du logement abordable.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels

### EFFET

À l'aide de cette stratégie, avec moins d'investissement, plus d'unités s'ajoutent au parc abordable. La spéculation est limitée et les locataires sont protégés.

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**

### EXEMPLE

SHAPEM

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités  
OBNL

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### RÉFÉRENCE

[www.shapem.org/](http://www.shapem.org/)

56

## FINANCER LA PROPRIÉTÉ PLUTÔT QUE L'EMPRUNTEUR

### DESCRIPTION

Le programme PACE permet à des propriétaires de financer le manque à gagner pour inclure une amélioration énergétique à leur bâtiment. La dette contractée est assignée à la propriété et non au propriétaire. Les modalités de remboursements sont similaires au prélèvement d'une taxe foncière. Elle est ainsi transférée lors d'une transaction.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels

### EFFET

Cette stratégie de financement offre une plus grande accessibilité aux interventions visant à réduire l'empreinte écologique des bâtiments. Cela permet aux propriétaires de faire des économies à long terme, stimule les secteurs de l'habitat écologique et, ultimement, contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre issus de l'immobilier.

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**

### EXEMPLE

Modèle PACE

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

À DÉTERMINER

### RÉFÉRENCES

[www.ecohabitation.com/guides/3357/levier-financer-la-renovation-efficace/](http://www.ecohabitation.com/guides/3357/levier-financer-la-renovation-efficace/)  
[www.energy.gov/eere/slsc/property-assessed-clean-energy-programs](http://www.energy.gov/eere/slsc/property-assessed-clean-energy-programs)

57

## CO-INVESTISSEMENT DÉVELOPPEUR-RÉSIDENT

### DESCRIPTION

Il s'agit d'une entente entre le promoteur et le propriétaire d'un terrain avec un potentiel de développement selon laquelle le promoteur prend en charge la mise en chantier et le propriétaire fournit le terrain. Les profits du développement sont partagés entre les deux acteurs.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels**

### EFFET

Cette stratégie encourage et facilite la densification et crée une situation gagnant-gagnant pour le promoteur et le propriétaire.

- Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable**
- Durabilité**

### EXEMPLES

Joint Development Agreement (JDA), Inde, Grèce

### ACTEURS

Promoteurs  
Propriétaires

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

**Compléments**

[39](#) [51](#) [77](#) [78](#) [79](#)

### RÉFÉRENCE

[housing.com/news/joint-development-agreement/](http://housing.com/news/joint-development-agreement/)



## 58 FINANCER LES MODÈLES INNOVANTS DE CONSTRUCTION (PRÉFABRICATION, CONSTRUCTION MODULAIRE, ETC.)

### DESCRIPTION

Ce financement a pour but d'encourager l'innovation dans la construction pour plus d'abordabilité et de durabilité.

### EFFET

Ce type de financement peut diminuer les coûts de construction et renforcer l'abordabilité du marché ainsi que sa durabilité.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### EXEMPLE

Budget fédéral des États-Unis pour 2023

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

81 82 83 78 79

### RÉFÉRENCE

[www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2022/05/16/president-biden-announces-new-actions-to-ease-the-burden-of-housing-costs/](https://www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2022/05/16/president-biden-announces-new-actions-to-ease-the-burden-of-housing-costs/)

## 59 CRÉER DES FONDATIONS DÉDIÉES À L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

### DESCRIPTION

Les fondations qui adressent les inégalités sociales peuvent combler les besoins financiers en matière du logement. Dans l'exemple de Funders for Housing Opportunity, plusieurs fondations se sont mises ensemble pour mettre en place diverses actions pour favoriser l'abordabilité du marché d'habitation. Ces fonds peuvent être utilisés pour la construction directement ou pour mettre de l'avant les solutions qui fonctionnent ou bien pour améliorer la situation résidentielle des individus.

### EFFET

Ce type de fondation facilite la mise en place des solutions innovantes pour résoudre la crise du logement.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### EXEMPLE

Funders for Housing Opportunity, USA

### ACTEURS

Fondations  
OBNL

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

21 27

### RÉFÉRENCES

[melvilletrust.org/grants/major-investments/funders-for-housing-and-opportunity/](https://melvilletrust.org/grants/major-investments/funders-for-housing-and-opportunity/)  
[www.housingisopportunity.org/](https://www.housingisopportunity.org/)

## 60 DIVERSIFICATION DES FINANCEMENTS

### DESCRIPTION

Il s'agit de réunir divers financements pour assurer la viabilité des projets. RAD est un programme fédéral aux États-Unis pour assurer la viabilité et la durabilité des unités abordables.

### EFFET

Ce programme offre une flexibilité pour financer la maintenance des unités hors marché et renforce la crédibilité des développeurs pour rembourser les hypothèques.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### EXEMPLE

RAD (Rental Assistance Demonstration), US

### ACTEURS

Gouvernements  
Développeurs de logements hors marché

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

62 76

### RÉFÉRENCE

[www.hud.gov/sites/dfiles/Housing/documents/RAD\\_Overview\\_06072021.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/Housing/documents/RAD_Overview_06072021.pdf)



# 61

## SUBVENTIONNER L'ÉTABLISSEMENT DE MANUFACTURIERS LOCAUX POUR ÉVITER LES RUPTURES DE STOCK

### DESCRIPTION

L'idée est de diminuer la dépendance du Canada au marché mondial des matériaux de construction.

### EFFET

Cette solution peut accélérer la construction et diminuer les coûts.

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction**
  - Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
  - Faciliter la construction hors marché**
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité**

# 62

## FINANCEMENT PAR ACCROISSEMENT FISCAL

### DESCRIPTION

Par le biais de TIF, les municipalités détournent les futures augmentations d'assiette d'impôt foncier d'une zone pour financer un projet de développement.

### EFFET

Cette stratégie fournit une source alternative de financement pour les projets de logements abordables.

### EXEMPLES

Tax Increment Financing (TIF) – Chicago, San Francisco, entre autres.

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

**60**  **76**

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification**
  - Protection des locataires
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation**
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives**
  - Faciliter la construction hors marché**
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### RÉFÉRENCE

Chapitre 4 de :

[drive.google.com/file/d/1YAscyRt-iiWFBIEVS0knnEKdgsuqSmH/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1YAscyRt-iiWFBIEVS0knnEKdgsuqSmH/view?usp=sharing)



# FISCALITÉ

## SOLUTIONS PROPOSÉES

### 63 DEMANDER DE LOURDES CHARGES DE DÉVELOPPEMENTS AUX PROJETS QUI N'OPTIMISENT PAS DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES. (MESURE D'ÉCOFISCALITÉ CONCERNANT LA LOCALISATION)

#### DESCRIPTION

Les charges de développement existent au Canada, mais elles ne sont pas efficaces pour freiner l'étalement urbain. En principe, il s'agit des charges qui sont imposées aux milieux peu denses qui n'optimisent pas les infrastructures.

#### EFFET

Cette stratégie peut limiter l'étalement urbain, optimiser les infrastructures en place et protéger les espaces verts non construits.

#### EXEMPLE

Ottawa, Canada

#### ACTEURS

Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Complément

67

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

#### RÉFÉRENCES

[www2.gov.bc.ca/assets/gov/british-columbians-our-governments/local-governments/finance/dcc\\_best\\_practice\\_guide\\_2005.pdf](http://www2.gov.bc.ca/assets/gov/british-columbians-our-governments/local-governments/finance/dcc_best_practice_guide_2005.pdf)  
[climateactionnetwork.ca/wp-content/uploads/2014/02/CostsofSprawl-FINAL.pdf](http://climateactionnetwork.ca/wp-content/uploads/2014/02/CostsofSprawl-FINAL.pdf)  
[institute.smartprosperity.ca/sites/default/files/managing-urban-sprawl.pdf](http://institute.smartprosperity.ca/sites/default/files/managing-urban-sprawl.pdf)

### 64 TAXER LE STATIONNEMENT DE SURFACE

#### DESCRIPTION

Il s'agit d'une stratégie pour encourager une meilleure utilisation du sol. À Nottingham, les employeurs offrant plus de 11 places de stationnement payent une taxe de 375 livres par place par année.

#### EFFET

L'objectif est d'inciter les travailleurs à se rapprocher de leur emploi et de maximiser l'usage du sol. Cette mesure permet de financer des projets de transport collectif.

#### EXEMPLES

Seattle's tax on parking lots  
Nottingham's Workforce Parking Levy

#### ACTEURS

Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Complément

30

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

#### RÉFÉRENCES

Seattle: [usa.streetsblog.org/2017/01/18/the-case-for-a-tax-on-parking-lots/](http://usa.streetsblog.org/2017/01/18/the-case-for-a-tax-on-parking-lots/)  
Nottingham: [usa.streetsblog.org/2017/01/13/one-british-citys-transit-solution-tax-parking/](http://usa.streetsblog.org/2017/01/13/one-british-citys-transit-solution-tax-parking/)



## 65 TAXE FONCIÈRE PROPORTIONNELLE AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN ÉGALISANT LES TAXES SUR LES IMMEUBLES MULTIOGEMENTS ET LES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE. (MESURE D'ÉCOFISCALITÉ CONCERNANT LA DENSITÉ)

### DESCRIPTION

Selon cette stratégie, plus un milieu est dense, moins les taxes sont élevées ; moins il est dense, plus les taxes sont élevées. Edmonton a fait une étude pour recommander la mise en place d'une taxe basée sur la densité.

### EFFET

Cet outil encourage la densité et limite l'étalement.

### EXEMPLE

Edmonton (en étude)

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

(41) (42)

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCE

[pub-edmonton.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=82025](http://pub-edmonton.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=82025)

## 66 IMPÔT SUR LA VALEUR FONCIÈRE (LVT)

### DESCRIPTION

Une taxe sur la valeur foncière (Land Value Tax) est calculée sur la valeur d'un terrain plutôt que sur la valeur des bâtiments qui s'y trouvent.

### EFFET

Cette stratégie pénalise les terrains sous-utilisés et favorise la densification. Elle crée l'opportunité de diminuer la taxe sur le bâtiment pour encourager le développement et l'amélioration du cadre bâti.

### EXEMPLES

Pennsylvania Land Tax Experiment  
Allentown  
Harrisburg

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

(41) (42)

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- **Diminuer le coût et les délais de construction**
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCES

[www.strongtowns.org/landvaluetax#:~:text=A%20land%20value%20tax%20is%20a%20tax%20that,is%20mostly%20a%20result%20of%20what%20is%20nearby.](http://www.strongtowns.org/landvaluetax#:~:text=A%20land%20value%20tax%20is%20a%20tax%20that,is%20mostly%20a%20result%20of%20what%20is%20nearby.)

[www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/assessing-theory-practice-land-value-taxation-full\\_0.pdf](http://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/assessing-theory-practice-land-value-taxation-full_0.pdf)



# 67

## DEMANDER UNE REDEVANCE AUX DÉVELOPPEURS EN FONCTION DU COÛT MARGINAL DES NOUVEAUX SERVICES REQUIS À CAUSE DU PROJET EN QUESTION

### DESCRIPTION

Il s'agit d'une redevance demandée à un développeur en fonction du coût marginal des nouveaux services causés par le projet en question.

« une redevance de développement est une forme de tarification prélevée auprès des promoteurs d'un nouveau développement pour financer les coûts de la construction ou de l'expansion, immédiate ou prévue, d'équipements et d'infrastructures situés hors des limites du nouveau développement et rendus nécessaires par l'implantation de celui-ci. Ces redevances sont souvent une condition préalable à la mise en valeur d'un lot et à l'émission du permis de construction afférent. » (Lemire-Gaumont, 2017)

Ce type d'outil est également inclus à la LAU sous le libellé : « contribution monétaire exigée d'un requérant d'un permis ou d'un certificat ».

### EFFET

Effets à géométrie variable selon la différence des coûts appliqués aux critères. À Ottawa, des promoteurs affirment que ces redevances ont un effet positif sur la densité résidentielle puisque la grille de redevances attendues pour des développements résidentiels tient compte à la fois de leur typologie, de leur dimension et de leur localisation. À Kitchener, des redevances préférentielles pour les zones centrales ont également contribué à y privilégier de nouveaux développements.

### EXEMPLES

Ville de Toronto  
San Francisco

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Complément

63

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- **Rendre la densité désirable**
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCES

[www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/contribution-monetaire-exigee-du-requerant-dun-permis-ou-dun-certificat/savoirs.usherbrooke.ca/bitstream/handle/11143/10638/Lemire\\_Gaumont\\_Pascale\\_MEnv\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/contribution-monetaire-exigee-du-requerant-dun-permis-ou-dun-certificat/savoirs.usherbrooke.ca/bitstream/handle/11143/10638/Lemire_Gaumont_Pascale_MEnv_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)  
[www.toronto.ca/city-government/budget-finances/city-finance/development-charges/development-charges-overview/](http://www.toronto.ca/city-government/budget-finances/city-finance/development-charges/development-charges-overview/)

# 68

## TAXER LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES NON CONSTRUITS

### DESCRIPTION

Il s'agit d'une taxe sur les terrains vacants qui peut varier selon la localisation, la durée de vacances, les limites de développement, etc.

### EFFET

Cette stratégie encourage le développement des terrains constructibles en milieu urbain et limite l'étalement urbain. Par ailleurs, elle crée une source alternative de revenu pour la municipalité.

### EXEMPLE

Séoul

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

41 42 66

### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCE

[www.theigc.org/wp-content/uploads/2017/07/201707TaxationVacantLandPolicyNote\\_Final.pdf](http://www.theigc.org/wp-content/uploads/2017/07/201707TaxationVacantLandPolicyNote_Final.pdf)



## 69 TAXE SUR LA REVENTE D'IMMEUBLES ACHETÉS IL Y A MOINS DE 5 ANS PROPORTIONNELLE AU TEMPS QUI SÉPARE L'ACHAT ET LA MISE EN MARCHÉ (TANT POUR LES ACHETEURS-SPÉCULATEURS QUE LES FLIPS)

### DESCRIPTION

Une taxe imposée quand la propriété est vendue avant un certain temps (10 ans en Allemagne) (Short Term Capital Gain Tax or Property Speculation Tax (PST))

### EFFET

La taxe vise à éliminer les comportements procycliques susceptibles de provoquer ou d'exacerber la volatilité du marché en termes de hausses et de baisses cycliques extrêmes des prix et (généralement) du nombre de transactions.

### EXEMPLE

Allemagne

### ACTEURS

Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

37 71 74

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[smithinstitutethinktank.files.wordpress.com/2014/11/the-case-for-a-property-speculation-tax.pdf](http://smithinstitutethinktank.files.wordpress.com/2014/11/the-case-for-a-property-speculation-tax.pdf)

## 70 TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS OU SOUS-OCCUPÉS

### DESCRIPTION

Il s'agit d'une taxe supplémentaire sur les logements vacants ou sous-occupés. Vancouver et Ottawa ont adopté une taxe sur les logements vacants qui monte à 1-1,25% de la valeur foncière. Ainsi, pour un condo de 1M\$ acheté dans des vues spéculatives, le propriétaire devra déboursier entre 10 000 \$ et 12 500 \$ de taxes supplémentaires.

### EFFET

Cette stratégie peut augmenter le nombre de logements disponibles sur le marché. À Vancouver, elle a créé une diminution de 30% des logements vacants entre 2017 et 2020. Ce sont donc davantage de logements qui se retrouvent sur le marché et disponibles pour être habités.

### EXEMPLE

Taxe sur les logements vacants à Ottawa et Vancouver

### ACTEURS

Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Complément

34

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- **Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

### RÉFÉRENCES

[ici.radio-canada.ca/nouvelle/1512177/location-marche-municipal-speculation-impot-propretaire-kennedy-stewart](http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1512177/location-marche-municipal-speculation-impot-propretaire-kennedy-stewart)  
[www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2020-housing-observer/increase-supply-rental-condominiums-vancouver](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2020-housing-observer/increase-supply-rental-condominiums-vancouver)

## 71 PARTAGE DE LA PLUS-VALUE À LA REVENTE

### DESCRIPTION

Le partage de la plus-value à la revente (Capital Gain Tax) est une stratégie qui permet aux communautés de récupérer les augmentations de la valeur foncière qui résultent des investissements publics.

### EFFET

Cette stratégie limite la spéculation en captant une partie de l'augmentation de la valeur et fournit une source de financement plus large pour les municipalités.

### EXEMPLES

Australie, UK, Canada

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

Compléments

37 69 72 74

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### RÉFÉRENCE

[www.jstor.org/stable/pdf/3551862.pdf?refreqid=excelsior%3Ae701d7f071cd0684e19d988259c545e3&ab\\_segments=&origin=](http://www.jstor.org/stable/pdf/3551862.pdf?refreqid=excelsior%3Ae701d7f071cd0684e19d988259c545e3&ab_segments=&origin=)



## 72 IMPÔT PROGRESSIF SUR LES GAINS EXCEPTIONNELS RÉSULTANT DE MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

### DESCRIPTION

Les propriétaires fonciers peuvent réaliser d'importants gains exceptionnels lorsque la valeur de leurs terres augmente en raison des actions du gouvernement, incluant les décisions gouvernementales de zonage des terrains. Cette stratégie capte une portion de cette valeur ajoutée.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels

### EFFET

Cette stratégie limite la spéculation en captant la plus-value liée aux changements menés par le gouvernement. Elle fournit également une source de financement plus large pour les municipalités.

- Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### EXEMPLE

Windfall gain tax: Australie

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernement provincial

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### Compléments

66 71

### RÉFÉRENCES

[www.russellkennedy.com.au/insights-events/insights/windfall-gains-tax-implications-of-yet-another-new-property-tax](http://www.russellkennedy.com.au/insights-events/insights/windfall-gains-tax-implications-of-yet-another-new-property-tax)  
[www.dtf.vic.gov.au/sites/default/files/document/Factsheet%20-%20Windfall%20Gains%20Tax.pdf](http://www.dtf.vic.gov.au/sites/default/files/document/Factsheet%20-%20Windfall%20Gains%20Tax.pdf)

## 73 ÉTABLIR UNE STRUCTURE DE TAUX PROGRESSIFS POUR L'IMPOSITION FONCIÈRE

### DESCRIPTION

Dans ce système d'imposition, les logements sont imposés d'une manière progressive selon leur valeur. Plus le logement est cher, plus les taux d'imposition sont élevés.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels

### EFFET

Ce système permet une redistribution de richesse plus égalitaire et fournit une source de financement plus large pour les municipalités.

- Trouver des sources de financement alternatives**
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### EXEMPLE

Irlande – Local Property Tax

### ACTEURS

Municipalités  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### RÉFÉRENCE

[www.citizensinformation.ie/en/money\\_and\\_tax/tax/housing\\_taxes\\_and\\_reliefs/local\\_property\\_tax.html](http://www.citizensinformation.ie/en/money_and_tax/tax/housing_taxes_and_reliefs/local_property_tax.html)

## 74 CRÉER UN CRÉDIT D'IMPÔT RELATIF À L'INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

### DESCRIPTION

Ce crédit d'impôt est accordé aux promoteurs pour compenser le coût de la construction de logements locatifs en échange de l'engagement de réserver une partie des logements à loyer modéré aux ménages à faible revenu.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification**
- Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels

### EFFET

Cette mesure encourage la construction du logement abordable.

- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### EXEMPLE

Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC), US

### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Complément

45

### RÉFÉRENCES

[sgp.fas.org/crs/misc/RS22389.pdf](http://sgp.fas.org/crs/misc/RS22389.pdf)

[www.novoco.com/notes-from-novogradac/more-12-billion-lihtc-provisions-and-nearly-6-billion-neighborhood-homes-tax-credits-nov-3-draft](http://www.novoco.com/notes-from-novogradac/more-12-billion-lihtc-provisions-and-nearly-6-billion-neighborhood-homes-tax-credits-nov-3-draft)



## 75 VALEUR IMPUTÉE AU LOYER

### DESCRIPTION

La valeur imputée au loyer est une taxe calculée à partir du revenu qu'un propriétaire tirerait de la location de la maison qu'il occupe. La mesure est notamment appliquée en Suisse. Les propriétaires bénéficient de déductions d'impôts qui découlent de leur statut de propriétaire (sur les frais de maintenance, sur les intérêts d'hypothèque). Cette mesure fiscale vise donc à réduire les inégalités entre les propriétaires et les locataires qui ne peuvent pas profiter des mêmes avantages.

### EFFET

Une étude sur l'inclusion de l'Imputed Rent dans l'Union européenne en 2007 montre que cette mesure diminue les inégalités de revenus relatifs ainsi que les situations de pauvreté chez les aînés.

### EXEMPLE

Suisse

### ACTEURS

Paliers gouvernementaux

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires**
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives**
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### RÉFÉRENCE

[www.credit-suisse.com/ch/en/articles/private-banking/eigenmietwert-das-muessen-sie-wissen-201804.html](http://www.credit-suisse.com/ch/en/articles/private-banking/eigenmietwert-das-muessen-sie-wissen-201804.html)

## 76 IMPÔT SUR REVENU

### DESCRIPTION

La taxe sur le revenu occupe une place plus ou moins importante dans les municipalités où elle est permise. En Scandinavie, cet impôt représente 90% de l'assiette fiscale des municipalités et l'État central est chargé de le collecter. Aux États-Unis, les taux varient entre 20% et 50% selon les États. L'impôt peut concerner des résidents comme des non-résidents et relever de différentes instances (municipalités, district scolaire).

### EFFET

Cette mesure permet de diversifier les sources de revenus pour les municipalités.

### EXEMPLE

Pays scandinaves

### ACTEURS

Paliers gouvernementaux :  
États  
Comtés  
Municipalités

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément  
**Compléments**

⑥0 ⑥2

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
  - Protection des locataires**
  - Diminuer le coût et les délais de construction
  - Freiner la spéculation
  - Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives**
  - Faciliter la construction hors marché
  - Rendre la densité désirable
  - Durabilité

### RÉFÉRENCES

[www.vrm.ca/limpot-foncier-et-autres-alternatives-pour-le-financement-des-villes/](http://www.vrm.ca/limpot-foncier-et-autres-alternatives-pour-le-financement-des-villes/)  
[munkschool.utoronto.ca/imfg/uploads/139/kitchenslack\\_new\\_finance\\_for\\_municipal\\_governments\\_2003.pdf](http://munkschool.utoronto.ca/imfg/uploads/139/kitchenslack_new_finance_for_municipal_governments_2003.pdf)  
[iris-recherche.qc.ca/publications/fiscalite-municipale-peut-on-faire-mieux/](http://iris-recherche.qc.ca/publications/fiscalite-municipale-peut-on-faire-mieux/)



# FONCIER

## SOLUTIONS PROPOSÉES

### 77 PROFITER DU DROIT DE PRÉEMPTION FONCIÈRE DES MUNICIPALITÉS POUR RÉSERVER DES TERRAINS AUX PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### DESCRIPTION

Le droit de préemption permet aux municipalités d'acheter certaines propriétés à des fins sociales, dont la construction du logement social et abordable.

#### POTENTIEL DE TRANSFÉRABILITÉ AU QUÉBEC

Le projet de loi 37, déposé le 25 mai 2022, propose d'accorder un droit de préemption général à toutes les municipalités du Québec.

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- **Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

#### RÉFÉRENCE

[www.dwpv.com/fr/Insights/Publications/2020/Droit-de-premier-refus-Montreal-Logement-social](http://www.dwpv.com/fr/Insights/Publications/2020/Droit-de-premier-refus-Montreal-Logement-social)

#### EXEMPLE

Montréal

#### ACTEURS

Municipalités

#### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

39 51 57 78 79

### 78 MULTIPLIER LES FIDUCIES D'UTILITÉ SOCIALE

#### DESCRIPTION

Il s'agit d'un bien affecté à une vocation d'intérêt général (abordabilité, préservation des milieux naturels, etc.) en dissociant la propriété foncière de la propriété du bâti ou de l'usage.

#### EFFET

Cette stratégie peut assurer la pérennité du parc immobilier en le retirant de la spéculation immobilière. Elle protège les terrains et les bâtiments contre la spéculation.

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- **Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- **Freiner la spéculation**
- **Éliminer les obstacles institutionnels**
- **Trouver des sources de financement alternatives**
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

#### RÉFÉRENCES

[www.fondaction.com/nouvelles/des-modeles-fonciers-innovants/](http://www.fondaction.com/nouvelles/des-modeles-fonciers-innovants/)  
[sda-angus.com/fiducie-fonciere-angus](http://sda-angus.com/fiducie-fonciere-angus)  
[file:///Users/gabriel/Downloads/FUS\\_synthese.pdf](file:///Users/gabriel/Downloads/FUS_synthese.pdf)  
[tiess.ca/wp-content/uploads/2021/06/Guide-fiducies-utilites-sociales-web.pdf](http://tiess.ca/wp-content/uploads/2021/06/Guide-fiducies-utilites-sociales-web.pdf)  
[www.jrf.org.uk/sites/default/files/jrf/migrated/files/9781905018314.pdf](http://www.jrf.org.uk/sites/default/files/jrf/migrated/files/9781905018314.pdf)

#### EXEMPLES

Fiducie immobilière Angus  
Fiducie d'utilité sociale agricole Protect Terre  
Fiducie du patrimoine culturel des Augustines  
Fiducie du Domaine Saint-Bernard  
Caterham Barracks Community Trust

#### ACTEURS

Société civile  
Municipalités  
Fondations

#### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

39 51 57 77 79



79

## RENDRE SOLVABLE LA PRODUCTION DU LOGEMENT ABORDABLE DANS LES FIDUCIES FONCIÈRES COMMUNAUTAIRES EN DISSOCIANT LE SOL DU BÂTI PAR LEQUEL L'ACHETEUR DEVIENT PROPRIÉTAIRE DES MURS TOUT EN RESTANT LOCATAIRE DU TERRAIN, PRODUISANT DONC UN RETOUR SUR INVESTISSEMENT POUR LA COMMUNAUTÉ

### DESCRIPTION

Dans cette approche, la propriété foncière est dissociée de la propriété du bâti. En contrepartie d'un logement hors marché, le ménage verse une redevance foncière au propriétaire du sol. (municipalité, OBNL).

### EFFET

L'effet principal de cette solution est d'assurer la durabilité de l'abordabilité dans le temps. Également, cette solution permet la viabilité des projets de logement hors marché en fournissant une source durable de revenu.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### EXEMPLE

OFS/BRS France

### ACTEURS

Fondations  
Municipalités  
Coopératives

### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

39  51  57  77  78

### RÉFÉRENCE

[dixit.net/bail-reel-solidaire/](http://dixit.net/bail-reel-solidaire/)

80

## ACHAT DU PARC NON ABORDABLE

### DESCRIPTION

Il s'agit des programmes et des fonds qui permettent l'achat ou la rénovation des logements existants.

### EFFET

Cette stratégie limite la spéculation et augmente le nombre de logements abordables disponibles.

### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### EXEMPLES

REER solidaire  
Programme d'acquisition d'immeubles au centre-ville (LAU)  
Fonds immobilier de solidarité FTQ

### ACTEURS

Fondations  
Gouvernements

### COMPLÉMENTARITÉ

Peut avoir un impact positif sans complément

### RÉFÉRENCE

[www.fondsftq.com/fr-ca/financement/fonds-immobilier/logement-communautaire.aspx](http://www.fondsftq.com/fr-ca/financement/fonds-immobilier/logement-communautaire.aspx)



# BIEN RÉSIDENTIEL

## SOLUTIONS PROPOSÉES

### 81 HABITAT MULTIGÉNÉRATIONNEL

#### DESCRIPTION

Il s'agit d'un type d'architecture qui s'adapte aux besoins évolutifs des gens. Le Grow Home est un modèle architectural de maison conçu par Avi Friedman afin d'offrir un espace de vie compact et évolutif pour les différentes étapes du cycle de vie d'un ménage dans un même logement.

Cette approche comprend donc aussi des réflexions sur les stratégies de construction immobilière.

#### EFFET

Cette approche offre un milieu résidentiel évolutif et favorise ainsi la stabilité résidentielle des ménages.

#### EXEMPLE

Grow Home – Avi Friedman

#### ACTEURS

Professionnels – architectes

#### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

58 82 83

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- **Protection des locataires**
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- **Rendre la densité désirable**
- **Durabilité**

#### RÉFÉRENCES

[www.amazon.ca/Grow-Home-Avi-Friedman/dp/0773522042](http://www.amazon.ca/Grow-Home-Avi-Friedman/dp/0773522042)  
[theyee.ca/News/2011/09/30/Avi-Friedman/](http://theyee.ca/News/2011/09/30/Avi-Friedman/)

### 82 FLEXIBILITÉ DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL

#### DESCRIPTION

L'idée est de pouvoir fournir un maximum de confort dans un minimum d'espace en profitant de design innovant.

#### EFFET

Ce type de design peut diminuer l'espace résidentiel dont on a besoin.

#### EXEMPLE

Move Home

#### ACTEURS

Architectes

#### COMPLÉMENTARITÉ

Compléments

58 81 83

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- **Densification**
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- **Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- **Durabilité**

#### RÉFÉRENCE

[www.movehomemodule.com/en/home.html](http://www.movehomemodule.com/en/home.html)



**DESCRIPTION**

Il s'agit d'une méthode de construction « préfabriquée » qui consiste à assembler en usine des modules qui constitueront le bâtiment. Les modules sont ensuite assemblés sur le chantier.

**EFFET**

Dans cette approche, le procédé est beaucoup plus rapide que les méthodes de construction sur site et offre également des avantages écologiques. Par contre, bien qu'on gagne en efficacité, les coûts de construction ne sont pas pour autant moins élevés. Exemple : chez Atelier habitation Montréal, on a réussi, dans le cadre de l'Initiative de création rapide de logements (ICRL), à ficeler un projet d'une quinzaine d'unités sur un échéancier total (de l'obtention du financement à la livraison du projet) d'environ 18 mois (le chantier est en cours). Cela est en partie dû à la méthode de construction modulaire (en comparaison, le chantier seulement d'un projet similaire pourrait durer 12 mois). Cela dit, les coûts de construction se sont tout de même situés aux prix du marché (en contexte de pandémie).

**EXEMPLE**

Écohabitation

**ACTEURS**

Promoteurs privés et communautaires  
Architectes et ingénieurs  
Entrepreneurs

**COMPLÉMENTARITÉ**

Compléments

58 81 82

**OBJECTIFS ATTEINTS**

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction**
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**

**RÉFÉRENCE**

[www.ecohabitation.com/guides/3505/prefabrique-et-modulaire-croissance-importante-prevue-en-2020/](http://www.ecohabitation.com/guides/3505/prefabrique-et-modulaire-croissance-importante-prevue-en-2020/)

**DESCRIPTION**

Le Fonds coop accès proprio (FCAP) est propriétaire d'un terrain qu'il octroie à une coopérative qui sera propriétaire de l'immeuble. L'usufruit de chaque unité est vendu aux membres qui peuvent la revendre sur le marché. Les propriétaires revendent éventuellement leur unité à un prix fixé par le FCAP. À la revente, 50% des profits vont à la FCAP, 10% à la coopérative et 40% au vendeur. À l'achat, le membre dépose une mise de fonds de 5%, une quote-part et la différence en emprunt hypothécaire.

**EFFET**

Ce modèle permet de maintenir l'abordabilité dans le temps en offrant des unités à environ 25% en dessous du prix du marché. Le tout en conservant l'esprit d'une coopérative où les membres administrent le bâtiment dans un esprit communautaire.

**EXEMPLES**

Coopératives de propriétaires, cohabitat, autopromotion

**ACTEURS**

SHQ  
CQCH  
Coopératives, Fondation

**COMPLÉMENTARITÉ**

Complément

52

**OBJECTIFS ATTEINTS**

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation**
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché**
- Rendre la densité désirable
- Durabilité**

**RÉFÉRENCES**

<https://www.journaldemontreal.com/2021/02/19/les-cooperatives-de-proprietaires--devenir-proprietaire-a-bas-prix>

<https://www.fondscap.ca/fonctionnement/>

<https://mc2m.coop/les-coops-de-proprietaires-voient-le-jour/>

(Atelier habitation Montréal, le GRT, accompagne un groupe qui veut faire un projet de coop de propriétaires à Montréal)

<https://www.cohabitat.ca/>



# FORME URBAINE

## SOLUTIONS PROPOSÉES

### 85 DENSIFICATION DOUCE

#### DESCRIPTION

Il s'agit d'ajouter d'une façon douce des unités de logement dans les territoires peu denses.

#### EFFET

En mettant en place une stratégie de densification douce, on peut rendre la densité désirable et faire un changement significatif dans le temps.

#### EXEMPLE

BIMBY – Villes Vivantes

#### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités  
OBNL  
Société civile

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

#### RÉFÉRENCE

[www.vivantes.fr/](http://www.vivantes.fr/)

### 86 POROSITÉ

#### DESCRIPTION

Il s'agit d'un concept proposé par Nik Luka pour rendre la densification désirable. L'idée est de fournir la porosité que les logements uni-familiaux ont dans les projets de densification.

#### EFFET

Cette approche peut rendre la densité désirable et augmenter la qualité de vie dans les projets de densification.

#### ACTEURS

Architectes  
Promoteurs

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

### 87 MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

#### DESCRIPTION

Il s'agit de développement de projets qui incluent divers types de tenures sans que ces types soient visiblement distingués.

#### EFFET

Ce type de développement peut freiner les déplacements de la population résultant de la genrification, peut maintenir l'abordabilité dans le temps et peut créer une mixité sociale qui augmente la qualité de vie de la population.

#### EXEMPLE

Multi-Tenure Development (Australia, UK)

#### ACTEURS

Gouvernements  
Municipalités  
OBNL  
Promoteurs

#### OBJECTIFS ATTEINTS

- Densification
- Protection des locataires
- Diminuer le coût et les délais de construction
- Freiner la spéculation
- Éliminer les obstacles institutionnels
- Trouver des sources de financement alternatives
- Faciliter la construction hors marché
- Rendre la densité désirable
- Durabilité

#### RÉFÉRENCES

<https://communityhousing.org.au/wp-content/uploads/2018/07/PART-A-AUSTRALIAN-CASE-STUDIES-170703.pdf>  
<https://communityhousing.org.au/wp-content/uploads/2018/07/PART-B-UK-CASE-STUDIES-UPDATED-170703.pdf>







# L'INDEX

## PORTES OUVERTES

Il n'y a pas toujours eu une crise de l'habitation, et il est possible d'en sortir. Toutefois, comme les autres crises contemporaines, celle-ci ne disparaîtra pas d'elle-même. Il faut un plan de match. Il faut des objectifs clairs et des moyens conséquents. Il faut, le plus rapidement possible, faire une place pour tout le monde, aux bons endroits.

Les changements climatiques l'imposent. Pour atteindre les cibles de réduction d'émission de GES, il est impératif de réimaginer notre façon d'habiter le territoire. La réduction de l'empreinte carbone collective et la protection des milieux naturels en dépendent.

Un changement de cap s'impose. Mais avant de passer de la parole aux actes, il faut établir la direction à prendre et surmonter les obstacles qui nous séparent d'un territoire à la fois durable et abordable. Il nous faut des PORTES OUVERTES.

Pour ce faire, Vivre en Ville propose la feuille de route suivante:

### 1. Établir un consensus au sujet des mécanismes et des conséquences de la crise de l'habitation

État des lieux: abordabilité

État des lieux: durabilité

### 2. Identifier et reconnaître les parties prenantes de la crise de l'habitation

Les gagnants de la crise de l'habitation

### 3. Définir et ouvrir les portes à l'abordabilité dans le marché de l'habitation

Portes à ouvrir et solutions clés

## LA COLLECTION L'INDEX

Contexte législatif, cadre budgétaire, gouvernance déficiente, etc.: les décideurs et les professionnels du Québec rencontrent divers obstacles à la réalisation de collectivités viables. Dans la collection L'Index, Vivre en Ville analyse les politiques et les pratiques à mettre à l'index pour mieux construire nos bâtiments, nos rues, nos quartiers, nos agglomérations. L'Index, une collection de titres à faire circuler au grand jour.

## À PROPOS DE VIVRE EN VILLE

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération. Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.



VIVRE EN VILLE

[info@vivreenville.org](mailto:info@vivreenville.org) | [www.vivreenville.org](http://www.vivreenville.org) | [twitter.com/vivreenville](https://twitter.com/vivreenville) | [facebook.com/vivreenville](https://facebook.com/vivreenville)

#### ■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT  
FRÉDÉRIC BACK

870, avenue De Salaberry, bureau 311  
Québec (Québec) G1R 2T9

T. 418.522.0011

#### ■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480  
Montréal (Québec) H2X 3V4

T. 514.394.1125

#### ■ GATINEAU

MAISON AUBRY

177, Promenade du Portage, 3<sup>e</sup> étage  
Gatineau (Québec) J8X 2K4

T. 819.205.2053