

Zonage d'inclusion pour des logements abordables

Des règlements municipaux en matière de zonage d'inclusion permettraient aux municipalités ontariennes d'exiger des promoteurs immobiliers du secteur privé qu'une partie des logements offerts dans le cadre de leurs nouveaux projets résidentiels proposés soit offerte aux ménages à faible et modeste revenu à titre d'unité d'habitation abordable.

Les politiques de logement d'inclusion aident à créer des quartiers à revenus mixtes sains, diversifiés et animés. Elles peuvent constituer un outil de planification efficace aidant à respecter la volonté provinciale de permettre la « mise en place adéquate de tout un éventail de logements, notamment des habitations abordables » et à lutter contre le syndrome « pas dans ma cour », à mesure que le logement abordable devient une partie intégrante de tout nouveau projet. Le Centre a insisté sur l'intégration du zonage d'inclusion à la stratégie à long terme en matière de logement abordable du gouvernement de l'Ontario.

Le 8 décembre 2016, le projet de loi 7 – Loi sur la promotion du logement abordable a reçu la sanction royale. Lorsqu'elle sera proclamée, cette loi modifiera la Loi sur l'aménagement du territoire pour conférer aux municipalités ontariennes l'autorité d'adopter des règlements municipaux en matière de zonage d'inclusion exigeant l'intégration de logements abordables dans les nouveaux projets d'aménagement résidentiel. En vertu de la législation en matière de zonage inclusif, les municipalités doivent préciser les exigences relatives au zonage d'inclusion dans leurs plans municipaux officiels. Les règlements municipaux relatifs au zonage d'inclusion ne peuvent pas faire l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Toutefois, les appels concernant des questions de zonage, comme la hauteur et la densité d'un immeuble, sont autorisés, même lorsqu'il s'agit de mesures visant à satisfaire des besoins en matière de zonage d'inclusion. Les municipalités ne sont pas autorisées à accepter le versement d'une somme au lieu de la fourniture d'habitations abordables. Néanmoins, elles peuvent permettre que des logements abordables soient construits sur un autre terrain. Les municipalités peuvent utiliser l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* conjointement avec le zonage d'inclusion.

La province élabore actuellement des lignes directrices réglementaires pour le zonage d'inclusion, notamment le seuil en termes d'envergure de projet qui entraînerait la mise en application des exigences relatives au zonage d'inclusion, le pourcentage de l'ensemble des logements qui devrait se conformer aux normes d'abordabilité et le nombre d'années durant lesquelles l'abordabilité devrait être maintenue.