



En réponse au document de Logement, Infrastructures et Collectivités sur l'usage des terrains publics à des fins résidentielles



**Association canadienne
d'habitation et de rénovation urbaine**
Au cœur du secteur de l'habitation abordable

En réponse au document de Logement, Infrastructures et Collectivités sur l'usage des terrains publics à des fins résidentielles

Contexte

À la fin du mois d'août, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC) a publié un document de discussion sur le Plan pour l'usage des terrains publics à des fins résidentielles en demandant de répondre à une série de questions.

L'ACHRU et ses membres croient que les terrains publics devraient être utilisés pour obtenir le plus grand impact possible et doivent être utilisés pour investir et accroître les options de logement communautaire hors marché. Tous les nouveaux développements sur les terrains publics devraient donner la priorité au logement communautaire ainsi qu'au logement autochtone urbain, rural et nordique. En exigeant que toutes les propositions incluent un fournisseur de logements communautaires, le Plan pour l'usage des terrains publics à des fins résidentielles garantira les niveaux les plus élevés d'accessibilité financière à long terme. En accordant la priorité aux logements autochtones urbains, ruraux et nordiques, le gouvernement fédéral peut s'efforcer de remédier aux inégalités et aux injustices historiques auxquelles sont confrontés les peuples autochtones.

Le 10 septembre 2024, l'ACHRU a organisé une séance de discussion avec ses membres sur les questions du document de travail de LICC à laquelle ont participé plus de 30 personnes représentant des fournisseurs de logements communautaires, des promoteurs et des chercheurs. Ces personnes ont fourni des commentaires précieux à la base des réponses ci-dessous.

Questions et réponses

1. Que faut-il pour que les fournisseurs de logements communautaires utilisent les terrains publics? Quels sont les obstacles à l'utilisation de terrains publics qui entravent la viabilité des projets de logement communautaire?

- Quelques éléments clés peuvent aider les fournisseurs de logements sociaux à développer des projets sur tous les terrains publics, et ils sont particulièrement importants pour les sites de grande taille.
 - Faciliter les partenariats entre les fournisseurs de logements communautaires et les promoteurs du secteur privé en exigeant l'inclusion de fournisseurs de logements communautaires sur tous les terrains disponibles.
 - Encourager le regroupement des ressources pour permettre à plusieurs organismes de logement communautaire de soumettre des propositions conjointes.
 - Assurer les prêts hypothécaires par l'intermédiaire d'APH Select.
- Il faut veiller à ce que la diligence appropriée soit exercée à l'avance sur les terrains publics afin de faciliter la création de logements communautaires.
 - Les fournisseurs de logements communautaires aimeraient disposer à l'avance d'évaluations environnementales, d'études sur les matières dangereuses, de rapports géotechniques et d'autres informations sur les sites.
 - Le fait d'avoir des sites prézonés pour le développement résidentiel rationalisera le processus et réduira les risques.

- Dans de nombreux cas, le gouvernement fédéral devrait s'associer à des organisations locales pour effectuer la diligence appropriée, ce qui peut permettre de prendre en compte des considérations régionales importantes tout en créant l'adhésion locale nécessaire pour que les projets puissent aller de l'avant.
- Les coûts d'avant-projet peuvent parfois être prohibitifs pour le développement de nouveaux logements sur les terrains publics, en particulier sur les grands sites. Des fonds devraient être mis à disposition pour tous les projets afin que les fournisseurs de logements communautaires puissent financer de manière appropriée des éléments tels que les coûts architecturaux, les frais de planification, les études de site, les études de coûts et les études de viabilité des projets.
- De nombreux fournisseurs de logements communautaires au Québec sont moins familiers avec l'accès au financement et aux ressources directement auprès du gouvernement fédéral et une attention particulière devrait être accordée à la façon de coopérer avec ces partenaires.

2. Existe-t-il des considérations spécifiques qui devront être prises en compte dans le choix de terrains pour soutenir des projets visant à lutter contre l'itinérance ?

- Pour lutter contre l'itinérance, il faut donner la priorité aux projets qui privilégient une abordabilité importante, bien au-delà de 80 % du loyer médian du marché, par exemple. Le gouvernement fédéral devrait en tenir compte lors de l'évaluation des propositions de projets.
- Les projets de logements supervisés sont essentiels pour lutter contre l'itinérance et peuvent être des bâtiments individuels ou mixtes sur des sites plus vastes. L'établissement d'un lien entre le plan pour l'usage de terrains publics à des fins résidentielles et d'autres initiatives gouvernementales ciblant l'itinérance, telles que la stratégie et les objectifs en matière de campements de sans-abri, aura un impact direct et significatif pour les personnes sans domicile.
- Les sites de petite et moyenne taille, qui se prêtent bien à la construction de logements supervisés, devraient être alloués spécifiquement à cette fin.
- Des subventions permanentes doivent également être accordées pour les services d'accompagnement. Dans la mesure du possible, le gouvernement fédéral devrait conclure des accords de partenariat avec les gouvernements provinciaux et territoriaux afin de garantir la stabilité de ce financement.

3. En ce qui concerne le maintien de l'accessibilité financière dans les projets de terrains publics, existe-t-il des pratiques exemplaires et des modèles spécifiques (au niveau municipal, provincial ou fédéral) qui se sont révélés les plus efficaces ?

- La meilleure façon de garantir l'accessibilité à long terme est d'exiger que des fournisseurs de logements communautaires participent à chaque projet. En tant que gardiens du bien public, les fournisseurs de logements communautaires veilleront à ce que chaque projet soit le plus abordable possible et à ce qu'il le reste à long terme.
 - Dans la mesure du possible, la priorité doit être donnée aux promoteurs non marchands en tant que propriétaires uniques des projets. Lorsque ce n'est pas possible, ils devraient être requis pour tout projet de partenariat.

- Lors de l'évaluation des propositions, le gouvernement fédéral devrait donner la priorité aux projets en fonction des niveaux d'accessibilité financières les plus élevés.
- Les quartiers à revenus mixtes sont une bonne pratique pour assurer la viabilité financière d'un projet et pour produire les impacts sociaux les plus positifs.
- Examiner, en tant qu'exemples de maintien de l'accessibilité, les accords sur le logement social et les accords de rétrocession de Toronto.

4. Quelles sont les conséquences potentielles de la location, plutôt que de la vente, de terrains publics pour des projets de logement communautaire ?

- Le fait de conserver les terrains publics par le biais de mécanismes tels que les contrats de location peut fortement contribuer à garantir l'accessibilité à long terme.
 - Les baux doivent être suffisamment souples pour permettre le réaménagement et la rénovation pendant la durée du bail, tout en maintenant le caractère abordable des logements.
 - Des clauses de renouvellement anticipé, par exemple 15 à 20 ans avant la fin du bail, permettront aux opérateurs de poursuivre la planification à long terme et le renouvellement des actifs pendant toute la durée du bail.
- Pour les fournisseurs de logements autochtones, la location de terres fédérales peut constituer un obstacle important à la réconciliation et à leur pouvoir de décision.
 - La procédure restrictive actuelle de location des terres fédérales ne favorise pas la réconciliation en limitant le droit des Autochtones à l'autodétermination et à l'autogouvernance, droits reconnus par la *Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones*.
- Pour s'aligner sur les cadres juridiques et les normes internationales en matière de reconnaissance des droits autochtones, les terres qui font actuellement l'objet d'une négociation de revendication territoriale ou d'une mise en œuvre de traité moderne devraient voir leur titre transféré aux bénéficiaires autochtones de l'accord de règlement.

5. L'utilisation potentielle d'un bien immobilier (par exemple, logement communautaire, offre du marché, usage mixte, revenu mixte) doit-elle être restreinte avant l'appel d'offres officiel et, dans l'affirmative, comment cette restriction doit-elle s'opérer ?

- Les fournisseurs de logements non marchands et autochtones devraient avoir priorité dans tous les cas.
- Les sites plus petits devraient être désignés pour des logements supervisés, coopératifs, sans but lucratif, ou publics, car ils sont bien adaptés à la réalisation de projets de logements très abordables et de logements supervisés qui auraient l'impact le plus direct sur l'itinérance.
- Les sites plus grands seront probablement des espaces à revenus mixtes et à usages mixtes. Ces projets peuvent être réalisés par un grand promoteur de logements communautaires, dans le cadre d'une coentreprise avec plusieurs organismes de logements communautaires ou dans le cadre d'un partenariat entre un promoteur privé et un fournisseur de logements communautaires.

6. Quels sont les éléments ou les meilleures pratiques que le gouvernement fédéral devrait prendre en compte lorsqu'il sélectionne des promoteurs pour développer des terrains publics afin de s'assurer que les fournisseurs de logements communautaires, en particulier ceux dont les capacités sont limitées, ont un accès suffisant et des possibilités de participer au processus ?

- Veiller à ce qu'il y ait une diligence raisonnable, y compris des évaluations environnementales du site et des évaluations géotechniques, effectuées à l'avance, réduira les risques et raccourcira les délais de développement.
- L'octroi d'un financement préalable au développement pour les projets approuvés permettrait d'accélérer le processus de développement. Ce financement pourrait s'appliquer aux éléments tels que les coûts architecturaux, les frais de planification, les études de site, les études de coûts et les études de viabilité du projet.
- Dans la mesure du possible, l'harmonisation des exigences et des critères d'évaluation des terrains avec les programmes existants du gouvernement fédéral, tels que ceux disponibles dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement, réduira la charge administrative. Pouvoir garantir que les critères requis pour retenir une offre dans le cadre du Plan pour l'usage de terrains publics correspondent également aux exigences de programmes tels que le Fonds pour le logement abordable aidera les fournisseurs de logements communautaires. Ceux-ci chercheront à associer les terrains publics à d'autres programmes de manière à assurer une plus grande abordabilité et une meilleure viabilité financière.
- Le gouvernement fédéral devrait également collaborer avec les autorités municipales et provinciales pour trouver des moyens de permettre aux promoteurs de logements non marchands d'améliorer la viabilité ou l'abordabilité par le biais d'exonérations fiscales, de suppléments de loyer, de subventions et de financements, ainsi que de services sociaux ou de santé.

7. Selon vous, lors de la sélection des promoteurs et des projets de construction sur des terrains publics, quels types de résultats le gouvernement devrait-il privilégier (par exemple, l'accessibilité financière, la durabilité, la réconciliation avec les Autochtones) ? Quelles sont les considérations qui éclairent votre opinion sur les résultats à privilégier ? Quels sont les avantages d'exiger que certains résultats soient atteints (par exemple, des exigences minimales en matière d'accessibilité financière) plutôt que de laisser les promoteurs se faire concurrence pour atteindre ces résultats ?

- Tous les terrains publics devraient d'abord donner la priorité à l'accessibilité financière et à la réconciliation avec les Autochtones.
 - Les propositions devraient être notées en fonction des niveaux d'accessibilité financière qu'elles offrent, une plus grande priorité étant accordée aux propositions qui dépassent les critères d'accessibilité minimum. L'offre de logements communautaires non marchands et réellement abordables est le moyen le plus efficace de lutter contre la crise du logement.
 - Le logement communautaire non marchand est le meilleur moyen de garantir l'abordabilité à long terme.
 - Tous les terrains publics fédéraux devraient donner la priorité aux droits autochtones à un logement adéquat et à une gestion autonome des terrains. Cette priorité est conforme aux obligations constitutionnelles et internationales en matière de droits de

la personne, qui consistent à remédier aux inégalités historiques et à faire progresser la réconciliation.

- Les propositions de logement autochtone devraient être prioritaires pour tous les autres terrains publics, étant donné l'impact disproportionné de la crise du logement sur les peuples autochtones.
- D'autres facteurs tels que les exigences d'accessibilité, la durabilité environnementale et la réponse aux besoins d'autres populations prioritaires doivent être soigneusement pris en compte dans l'évaluation des propositions.
 - Lorsque les promoteurs de logements communautaires ont accès aux programmes provinciaux et municipaux de logements abordables, il faut s'en remettre aux critères locaux spécifiques.

8. Quels types de réductions peuvent avoir le plus d'impact sur le secteur du logement social et dans quelles circonstances ces réductions peuvent-elles être appliquées de manière efficace ?

- Au-delà des réductions sur la vente ou la location de terrains publics, quels leviers, soutiens ou incitatifs, le gouvernement fédéral pourrait-il utiliser pour atteindre les résultats souhaités sur les projets construits sur des terrains publics d'une manière efficace ou rentable ? Comment ces mesures pourraient-elles varier en fonction du type de résultats visés ?
- Les terrains publics devraient être soit gratuits, soit à coût très bas pour les fournisseurs de logements communautaires.
 - Plus la réduction accordée sur le terrain est importante, plus les niveaux d'accessibilité financière offerts par les fournisseurs de logements communautaires seront élevés.
- La disponibilité d'un financement préalable à la mise en chantier d'un projet particulier constitue pour les promoteurs l'une des options d'intervention les moins coûteuses pour permettre l'élaboration de projets en temps voulu. L'absence d'un financement stable pour la phase d'avant-projet est l'un des obstacles les plus importants à la construction de logements communautaires.
- Les programmes de financement à faible coût, les subventions et les prêts directs sont également extrêmement importants pour le développement du logement communautaire. L'alignement, dans la mesure du possible, des exigences relatives à ces terrains publics et des programmes de prêts à faible coût existants permettra de réduire les charges administratives.
- L'alignement des terrains publics sur les dérogations accordées pour des éléments tels que les redevances d'aménagement municipales et les impôts fonciers améliorera aussi considérablement la viabilité de plusieurs projets.

9. Comment le gouvernement fédéral pourrait-il s'engager au mieux avec le secteur du logement communautaire dans le cadre du Plan pour l'utilisation des terrains publics à l'avenir ?

- Les consultations interministérielles avec les divers ministères et organismes qui travaillent sur le plan relatif aux terrains publics seront essentielles. Donner aux fournisseurs de logements communautaires l'occasion de collaborer avec diverses composantes du

gouvernement soulignera la nécessité de s'aligner sur les initiatives gouvernementales existantes.

- Les associations sectorielles fondées sur l'adhésion, telles que l'ACHRU, peuvent également offrir des possibilités de collaboration entre les personnes représentant le gouvernement et une plus grande variété de fournisseurs de logements communautaires, par exemple en organisant des ateliers sur la conception des programmes.
- De nombreux fournisseurs de logements communautaires ont déjà des relations avec la SCHL et peuvent donc servir de point d'entrée utile pour les discussions.
 - L'expérience de la SCHL en matière de subventions et de financement du développement de nouveaux logements communautaires sera également très utile tout au long de la conception et de la mise en œuvre du programme.

Conclusion

Le Plan sur l'utilisation des terrains publics pour des fins résidentielles a été accueilli avec beaucoup d'enthousiasme par le secteur du logement communautaire. Un grand nombre des personnes présentes à notre assemblée publique ont fait part de leur intérêt à soumettre des propositions pour les terrains disponibles dans la Banque de terrains publics du Canada, ce qu'ils feront probablement dans les mois à venir.

Une grande partie des commentaires reçus lors de la discussion publique a mis l'accent sur la nécessité pour le gouvernement fédéral d'accorder la priorité au logement communautaire dans le cadre de ce programme. Cela permettrait d'offrir les niveaux les plus élevés et les garanties les plus longues en matière d'accessibilité financière, ce qui est fondamental pour lutter contre la crise du logement.

De nombreuses personnes ont également déclaré que le gouvernement fédéral devrait travailler en étroite collaboration avec les collectivités où se trouvent ces terres publiques. La coopération avec les partenaires de la communauté diminuera les obstacles au développement et permettra de construire plus rapidement des logements plus abordables.

Enfin, plus on s'efforcera de faire en sorte que les exigences relatives à ces terrains publics s'alignent sur d'autres programmes ou objectifs proposés par tous les ordres de gouvernement, plus ces projets seront couronnés de succès. Cela signifie qu'il faut non seulement travailler avec les autorités municipales, provinciales et territoriales, mais aussi aligner les objectifs de ce programme sur ceux d'autres programmes du gouvernement fédéral.