**Dispense de redevance d’aménagement pour les nouveaux projets de logements de deuxième étape**

***Directives: Ce modèle a pour but de vous aider à plaider auprès de votre administration locale en faveur d’une exonération des droits d’aménagement imposés à votre nouveau projet de logements de deuxième étape. Pour adapter le modèle à vos besoins, vous pouvez modifier les sections mises en évidence. N’hésitez pas à modifier les sections surlignées si vous le souhaitez.***

**À: [municipalité]**

**De: [personne-contact], [organisation]**

**Date:** 4 mars 2024

**Sujet:** Recommandation pour **[municipalité]** de renoncer aux redevances d’aménagement pour le projet de **[votre organisation]** **[nom du projet de logements deuxième étape]**

**Introduction**

Hébergement femmes Canada (HFC) présente une voix pancanadienne forte et unifiée sur l’enjeu de la violence faite aux femmes (VFF). HFC soutient les maisons d’hébergement (MH) de tout le pays dans leurs efforts pour construire de nouveaux logements de deuxième étape (MH2).

**[insérer une brève description de la mission, du mandat et des services offerts par votre organisation. Décrivez ensuite brièvement votre projet de logement de deuxième étape à développer à (municipalité)].**

Les MH2 sont une forme de logement de transition, souvent affiliées à une MH d’urgence, qui offrent un logement sécuritaire et abordable aux femmes et aux enfants fuyant la violence. **[Votre organisation]** répond à un besoin important de la communauté en fournissant des logements abordables aux femmes et aux enfants.

C’est pourquoi HFC et **[votre organisation]** recommandent de renoncer aux redevances d’aménagement et aux frais connexes pour **[nom du projet de logements de deuxième étape]**. La dispense de ces frais réduira les coûts du projet et démontrera l’engagement de la **[municipalité]** à loger ses citoyens les plus vulnérables qui ont besoin d’un endroit sécuritaire et abordable pour se libérer de la violence et reconstruire leur vie.

**Recommandation d’exonération des taxes de développement**

Alors que tous les paliers de gouvernement sont soumis à une pression croissante pour pallier la crise du logement, les municipalités jouent un rôle crucial dans la résolution des obstacles à l’accessibilité. Les autorités municipales peuvent améliorer l’accessibilité du logement, notamment en renonçant aux redevances d’aménagement pour les projets de construction de logements abordables.

Les taxes d’aménagement – également appelées taxes sur les coûts d’aménagement, taxes d’aménagement hors site ou taxes d’aménagement dans différentes juridictions – imposées par une municipalité sur les projets résidentiels peuvent représenter [jusqu’à 20%](https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-lhabitation/le-marche-sous-la-loupe) des coûts totaux d’investissement, ce qui peut déterminer le succès ou l’échec d’un projet. Pour les MH ayant le statut d’association caritative, ces frais représentent une charge financière importante, étant donné que bon nombre ne disposent pas de fonds excédentaires pour des projets en dehors de leurs services et programmes habituels. L’exonération des redevances d’aménagement et des taxes municipales allège la charge financière qui pèse sur les organisations à but non lucratif, ce qui favorise la viabilité financière des projets et permet d’augmenter le nombre de logements abordables dans la communauté.

La Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) a publié une [ressource](https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunites-de-financement/fonds-pour-accelerer-la-construction-de-logements/ressources-demandeurs-fonds-accelerer-construction-logements) détaillant les meilleures pratiques et stratégies permettant aux municipalités de stimuler l’offre et l’accessibilité des logements. La SCHL recommande notamment aux municipalités de revoir leurs barèmes de droits d’aménagement et de taxes et d’inclure des dérogations à ces droits pour faciliter l’avancement des projets de logements abordables.

Les gouvernements provinciaux et territoriaux recommandent également de renoncer aux redevances d’aménagement dans leurs stratégies et programmes de logement abordable afin de réduire les obstacles, en particulier pour les organisations à but non lucratif.

* En mai 2023, le gouvernement de la Colombie-Britannique a annoncé son [Homes for People Plan](https://news.gov.bc.ca/files/Homes_For_People.pdf) pour résoudre la crise du logement. La Colombie-Britannique s’engage à éliminer les obstacles, à réduire les coûts de développement, à supprimer les formalités administratives et à accélérer les approbations afin de permettre la construction d’un plus grand nombre de logements.
* En juillet 2023, le gouvernement de l’Alberta a annoncé son [Affordable Housing Partnership Program (AHPP)](https://open.alberta.ca/dataset/5c943538-6757-45f2-bfba-99f1a3bb7b33/resource/db73ddf8-042d-4d8a-8ea8-5613008128b2/download/scss-affordable-housing-partnership-program-guidelines-2023-07.pdf), conformément à la [stratégie](https://www.alberta.ca/stronger-foundations-affordable-housing-strategy) de la province visant à améliorer et à développer le logement abordable. Le programme recommande aux municipalités de contribuer à la création de logements abordables par le biais de subventions, de contributions foncières et de l’exonération des frais d’aménagement afin de réduire les obstacles.
* Dans le cadre du [projet de loi 23: Loi visant à accélérer la construction de plus de logements](https://www.ontario.ca/fr/page/accelerer-la-construction-de-plus-de-logements#article-4), adoptée en novembre 2022 pour modifier la *Loi sur l’aménagement du territoire (1997*), le gouvernement de l’Ontario exempte les logements abordables, les logements sans but lucratif et les unités de zonage d’inclusion des redevances d’aménagement, des redevances pour l’affectation de parcs et des redevances pour les avantages collectifs.
* En octobre 2023, le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a publié [Our Homes, Action for Housing](https://novascotia.ca/action-for-housing/docs/strategic-plan-action-for-housing.pdf) et s’est engagé à geler temporairement, pendant deux ans, tous les permis municipaux et les frais de développement pour les projets de logement.

**L’exonération de ces frais est un outil facile que les municipalités peuvent mettre en œuvre pour soutenir les projets locaux de logements abordables sans avoir besoin de fonds d’investissement directs.** De nombreuses municipalités à travers le Canada offrent déjà des incitations financières, y compris l’exonération des frais de développement et de construction, pour encourager le développement de projets de logements locatifs abordables.

**Exemples de municipalités qui renoncent aux redevances d’aménagement et de construction**

***Il n’est pas nécessaire d’inclure tous les exemples ci-dessous. Choisissez ceux qui présentent les arguments les plus solides en faveur de votre juridiction. Par exemple, en choisissant des exemples dans votre province, dans les provinces voisines ou celles qui ressemblent le plus à votre propre situation (rurale ou urbaine).***

**Colombie-Britannique**

*Urbain*

* **City of Parksville**
  + Le [Development Cost Charge Waiver for Eligible Developments Bylaw No. 1448](https://parksville.civicweb.net/document/462/) de la ville de Parksville réduit de 100% les frais d’aménagement, à condition que les projets soient abordables et qu’ils le restent pendant 15 ans.
* **City of Penticton**
  + Le [Development Cost Charges Reduction Bylaw No. 2010-11](https://www.penticton.ca/sites/default/files/uploads/bylaws/Development%20Cost%20Charge%20Reduction%20(Bylaw%202010-11).pdf) de la ville de Penticton prévoit une réduction de 100% des droits et autres frais connexes pour les projets d’aménagement de logements locatifs.
* **City of Surrey**
  + Le [Development Cost Charge Bylaw No. 20865](https://www.surrey.ca/sites/default/files/bylaws/BYL_reg_20865_0.pdf) de la ville de Surrey stipule que les projets de logements locatifs sans but lucratif sont exemptés de frais d’aménagement.

*Rural*

* **Town of Oliver**
  + La ville d’Oliver peut renoncer aux frais d’aménagement ou les réduire pour les projets de logements locatifs sans but lucratif en vertu du [Bylaw 1390: A Bylaw to Establish and Set Development Cost Charges](https://portal.laserfiche.ca/Portal/DocView.aspx?id=9554&repo=r-00013955076a).
* **Town of Osoyoos**
  + Depuis 2016, la ville d’Osoyoos renonce aux frais d’aménagement pour la construction de logements locatifs sans but lucratif en vertu du [Bylaw No 1322: A Bylaw to Impose Development Cost Charges](https://osoyoos.civicweb.net/filepro/documents/12126/?preview=1420).
* **Town of Qualicum Beach**
  + En 2012, la ville de Qualicum Beach a adopté le [Bylaw No 682: A Bylaw to Reduce Development Cost Charges for Development](https://qualicumbeach.civicweb.net/filepro/documents/2856/?preview=5685). Le règlement stipule que les logements locatifs abordables et les logements supervisés à but non lucratif bénéficieront d’une réduction de 100% des frais de développement.

**Alberta**

*Urbain*

* **City of Airdrie**
  + En septembre 2023, la ville d’Airdrie a adopté la [Policy P-DEV-15-C: Affordable Housing Incentive Policy](https://www.airdrie.ca/getDocument.cfm?ID=11005) pour l’exemption des frais de développement et de permis de construire pour les projets de logements abordables.
* **City of Grande Prairie**
  + En mars 2005, la ville de Grande Prairie a adopté la [Policy 607:Waiver of Fees, Levies, and Securities](https://cityofgp.com/sites/default/files/2022-01/policy_607.pdf) et renoncé aux coûts de développement et à des frais connexes pour des projets de logements abordables.

*Rural*

* **Athabasca County**
  + Dans son [Bylaw 020-2019: Planning and Development Fees](https://records.athabascacounty.com/WebLink/DocView.aspx?id=10417&dbid=0&repo=Athabasca-County-Live), le comté d’Athabasca stipule que le chef de l’administration a le pouvoir de réduire ou d’annuler les taxes de développement et de planification pour les projets à but non lucratif ou les projets de «nature humanitaire».
* **Municipal District of Bonnyville No. 87**
  + Le district municipal de Bonnyville No. 87 a adopté sa [3A.017: Municipal Development Permit Fee Waiver Policy](https://www.md.bonnyville.ab.ca/DocumentCenter/View/4771/3A017-Municipal-Development-Permit-Fee-Waiver-Policy?bidId=) en janvier 2022, qui permet aux organismes à but non lucratif de présenter une *demande de dispense de frais pour les organismes à but non lucratif* avec leur *demande de permis d’aménagement* afin de supprimer à 100% les frais d’aménagement. Le projet doit répondre à un besoin de la communauté ou contribuer à la promotion de la culture, du patrimoine, de la société ou du bien-être de la communauté.

**Saskatchewan**

*Urbain*

* **City of Estevan**
  + Le [Estevan’s Off-Site Development Levy Bylaw No. 2020-2030](https://estevan.ca/wp-content/uploads/2020/12/2020-2030-Off-Site-Development-Levy.pdf) de la ville d’Estevan stipule que les redevances d’aménagement peuvent être réduites ou exemptées si le projet apporte un avantage public à la collectivité.
* **City of Saskatoon**
  + Dans son [Plan d’affaires en matière de logement](https://www.saskatoon.ca/sites/default/files/documents/community-services/planning-development/neighbourhood-planning/housing/City%20of%20Saskatoon%20Housing%20Business%20Plan%202013%20-2022.pdf) pour la période 2013-2022, la ville de Saskatoon a défini un ensemble de critères permettant de renoncer aux prélèvements hors site pour les logements abordables et les projets de revitalisation de quartier. Cette initiative devrait se poursuivre au-delà de 2022.

*Rural*

* **Rural Municipality of Lumsden No. 189**
  + Dans son [Bylaw No. 11-2016:Development Levy](https://rmoflumsden.ca/Home/DownloadDocument?docId=9fd7aacd-b694-44b8-ad70-4265a56b86e9) la municipalité rurale de Lumsden No. 189 peut exonérer, exonérer partiellement ou reporter les taxes d’aménagement si les terres appartiennent en tout ou en partie à un organisme public et seront utilisées à des fins de service public.

**Manitoba**

*Urbain*

* **Ville de Selkirk**
  + Dans son [Bylaw 5349: To establish a system for the assessment and allocation of capital levies on development to support the sustainability of city infrastructure](https://www.myselkirk.ca/wp-content/uploads/2021/06/5349-City-of-Selkirk-Capital-Levy-By-law-Passed-April-26-2021.pdf?swcfpc=1) adopté en 2021, la ville de Selkirk prévoit une exemption des prélèvements sur les immobilisations pour les organismes à but non lucratif.
* **Ville de Winnipeg**
  + Dans le [Planning, Development, and Building Fees Bylaw No. 66/2016](https://clkapps.winnipeg.ca/DMIS/Documents/DocExt/BL/2016/2016.66.pdf) de la ville de Winnipeg, le Standing *Policy Committee on Property and Development, Heritage and Downtown Development* peut accorder un remboursement ou une exonération des droits d’aménagement aux organismes de bienfaisance.

**Ontario**

*Urbain*

* **Ville d’Ottawa**
  + Depuis 2003, le programme [Action Ottawa](https://app06.ottawa.ca/calendar/ottawa/citycouncil/hrssc/2003/09-04/ACS2003-PEO-HOU-0004%20Attachment%201.htm) pour le logement abordable a supprimé les frais de planification, de permis de construire et d’aménagement, d’avantages pour la collectivité et d’affectation des terres à des parcs pour les projets de logements abordables.
* **Ville de Toronto**
  + En 2016, la ville de Toronto a lancé son [Open Door Affordable Housing Program](https://www.toronto.ca/community-people/community-partners/housing-partners/housing-initiatives/open-door-affordable-housing-program/) afin d’accélérer les projets de logements abordables en renonçant aux frais d’aménagement et à l’impôt foncier, en activant les terrains excédentaires, en accélérant les approbations de planification et en offrant des subventions d’équipement.
* **City of Kawartha Lakes** 
  + En 2019, la ville de Kawartha Lakes a adopté la [CP2019-004 Affordable Housing Incentives Policy](https://www.kawarthalakes.ca/en/municipal-services/council-policies.aspx) qui réduit ou supprime complètement un certain nombre de frais liés à la municipalité, y compris les frais d’aménagement.

*Rural*

* **Municipality of Trent Lakes**
  + En vertu de son [Bylaw No. B2019-041 Development Charges](https://www.trentlakes.ca/en/build/resources/Documents/B2019-041---Development-Charges.pdf), les promoteurs de logements abordables et les organisations à but non lucratif sont exemptés des frais de de développement.

**Québec**

Remarque: En 2017, le Québec a adopté la [Loi sur l’aménagement et l’urbanisme](https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/A-19.1) qui permet aux municipalités d’imposer une taxe d’aménagement aux demandeurs de permis de construire afin de financer l’augmentation des services municipaux. À ce jour, seules quelques municipalités ont adopté des arrêtés ou des politiques visant à imposer des redevances d’aménagement, et certaines prévoient des exonérations.

*Urbain*

* **Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Ville de Montréal**
* En vertu de son [Règlement 2022-10: Règlement tarifaire](https://montreal.ca/reglements-municipaux/recherche/63bd961afc7eaf7c9bdcb02c) adopté en 2023, l’arrondissement [a renoncé aux frais d’étude et autres frais de permis](https://montreal.ca/articles/mesures-en-habitation-sur-le-plateau-mont-royal-49058) pour les promoteurs à but non lucratif et les projets de logement qui accueillent des personnes ayant besoin d’un soutien au logement.

*Rural*

* **Ville de Saint-Colomban**
  + En 2020, la ville de Saint-Colomban a adopté [le règlement 3009: Relatif au paiement d’une contribution destinée à financer tout ou partie d’une dépense liée à l’ajout, à l’agrandissement ou à la modification d’infrastructures ou d’équipements municipaux](https://st-colomban.qc.ca/app/uploads/2023/11/3009-redevances-promoteurs.pdf). Ce règlement permet à la municipalité de facturer aux promoteurs une augmentation de l’utilisation des services municipaux pour le projet. Ce règlement indique que les organismes publics, y compris les organisations à but non lucratif, sont exemptés de ces frais.

**Nouveau-Brunswick**

Remarque: Les municipalités du Nouveau-Brunswick ne perçoivent généralement pas de droits d’aménagement. Bien qu’il s’agisse d’une excellente nouvelle pour les promoteurs et les fournisseurs de logements abordables, les municipalités ont encore la possibilité de renoncer aux frais de permis de construire et de planification pour ces projets. Les exemples ci-dessous concernent des municipalités qui ont adopté une législation visant à rembourser ces frais pour les projets de logements abordables.

*Urbain*

* **Ville de Dieppe**
  + En 2023, la Ville de Dieppe a adopté la [Policy Z-5: Affordable Housing Incentive](https://www.dieppe.ca/en/hotel-de-ville/resources/Politiques/Policy-Z-5-(2023)---Affordable-Housing-Incentive.pdf%20(en%20anglais)) qui offre des subventions aux promoteurs créant des logements abordables pour couvrir les frais de permis de construire.
* **Ville de Moncton**
  + La ville de Moncton a mis en place un certain nombre de [programmes incitatifs](https://www.moncton.ca/fr/ma-municipalite-loeuvre/le-logement-abordable) pour les promoteurs afin d’augmenter le parc de logements abordables dans la ville. [The Building Permit and Planning Fee Equivalent Grant Policy](https://www5.moncton.ca/docs/policies/updated2020/Affordable_housing_grant_policy_new_construction.pdf) offre un financement pour couvrir les permis d’aménagement et de construction, les permis de démolition, les demandes de lotissement, les modifications du plan municipal et du règlement de zonage, ainsi que les dérogations pour les projets de logements abordables.

**Nouvelle-Écosse**

Remarque: Après avoir mené des recherches approfondies et consulté des collègues dans la province, les municipalités de Nouvelle-Écosse ne disposent pas de législation leur permettant de renoncer aux redevances d’aménagement. L’exemple ci-dessous est celui d’une municipalité qui renonce aux frais de construction liés à la municipalité.

*Urbain*

* **Municipalité régionale d’Halifax**
  + En vertu de la motion [Retroactively Waiving Municipal Related Construction Fees for Registered Non-Profit and Charitable Housing Developments](https://cdn.halifax.ca/sites/default/files/documents/city-hall/boards-committees-commissions/210712gc911_1.pdf), la municipalité régionale d’Halifax renonce aux frais de construction liés à la municipalité, notamment pour les permis de construire, les autorisations de lotissement, les autorisations discrétionnaires, les dérogations et les approbations de plans d’implantation.

**Île-du-Prince-Édouard**

*Urbain*

* **City of Charlottetown**
  + En 2021, la ville de Charlottetown a élaboré un [Affordable Housing Incentive Program](https://www.charlottetown.ca/common/pages/DisplayFile.aspx?itemId=18079917) qui offre aux promoteurs de logements abordables un rabais de 50% sur les permis de construire et les frais d’aménagement. D’autres mesures d’incitation comprennent l’allègement de l’impôt foncier et des primes de densité.

*Rural*

* **Town of Cornwall**
  + En 2019, la ville de Cornwall a introduit son [Affordable Housing Incentive Program](https://cornwallpe.ca/wp-content/uploads/2019/03/FEB14-2019-Phase-I-Affordable-Housing-Policy-1.pdf) afin d’accroître le développement d’options de logement abordable. Des mesures d’incitation telles que des dispenses de frais de permis de construire, des primes d’accessibilité et des subventions pour l’impôt foncier sont proposées.

**Terre-Neuve-et-Labrador**

*Urbain*

* **City of Mount Pearl**
  + Dans sa [Affordable Housing Fee Discount Policy](https://www.mountpearl.ca/wp-content/uploads/2018/02/Affordable-Housing-Fee-Discount-Policy.pdf), la ville de Mount Pearl envisage de renoncer aux frais de permis et de développement pour les projets de logements abordables réalisés par des organisations à but non lucratif.

**Le Nord**

*Urbain*

* **City of Whitehorse, YT**
  + Dans le cadre de son [Housing Development Incentive Program](https://www.whitehorse.ca/wp-content/uploads/2022/06/HousingDevelopmentIncentiv-1.pdf), la ville de Whitehorse réduira les frais de développement jusqu’à 100% pour les projets de logements locatifs et avec soutiens à but non lucratif et fournira une subvention fiscale (TGI) pouvant aller jusqu’à 500 000$ sur dix ans.

*Rural*

* **Town of Dawson, YT**
  + La ville de Dawson a adopté la [Development Incentives Policy](https://www.cityofdawson.ca/Home/DownloadDocument?docId=62a099b3-0d91-4806-8fad-9c42c5a391e8) qui dispense des frais de développement, des frais de capacité de charge et accorde une subvention fiscale standard de dix ans pour créer des logements locatifs abordables.

**Conclusion**

Le Canada est confronté à une crise du logement de grande ampleur. Si tous les projets de construction de logements sont coûteux, c’est particulièrement vrai pour les projets de logements abordables construits pour durer. Les frais de développement sont une entrave additionnelle à la réalisation de projets qui représentent déjà un exploit financier pour les fournisseurs de logements abordables à but non lucratif. L’exonération de ces frais est un outil financier crucial pour permettre à la **[municipalité]** de s’attaquer à la crise du logement, soutenir les fournisseurs de logements locaux et élargir les soutiens aux groupes les plus vulnérables.

Hébergement femmes Canada et **[votre organisation]** recommandent que la **[municipalité]** renonce aux droits d’aménagement pour le projet **[nom du projet de logements de deuxième étape]** et qu’elle mette en œuvre une loi visant à exempter les nouveaux projets de logements abordables des droits d’aménagement et des droits de construction.