

EXPÉRIENCES INTERNATIONALES



Fiche d'information - Communauté métropolitaine de Montréal

L'INCLUSION PAR RÈGLEMENT MUNICIPAL : UNE APPROCHE RÉPANDUE ET ÉPROUVÉE

Les expériences internationales démontrent la faisabilité et l'efficacité des réglementations d'inclusion pour répondre aux besoins des communautés locales en matière de logement social et abordable. Les dynamiques sociales, les systèmes de gouvernance, les cadres urbanistiques et réglementaires, et les programmes de subvention étant spécifiques à chaque ville, les modèles réglementaires sont difficilement transposables ailleurs. Ceux-ci peuvent toutefois constituer une excellente source d'inspiration et de réflexion afin de cibler les facteurs de réussite sur lesquels les villes d'ici pourraient s'appuyer.

Les pratiques d'inclusion de logements sociaux, abordables ou familiaux sont largement répandues dans le monde, particulièrement aux États-Unis, mais existent sous diverses variantes dans plusieurs pays tels que l'Angleterre, l'Espagne, l'Italie, l'Autriche et l'Australie.

Ce type d'initiatives est courant aux États-Unis, et ce, depuis de nombreuses années. Plus de 800 juridictions situées dans 25 états ont adopté de telles politiques. Certains états imposent d'ailleurs une telle approche, comme le Massachusetts et le New Jersey.

Les premiers règlements de zonage d'inclusion adoptés aux États-Unis remontent aux années 1970. C'est le cas de Montgomery County, dans la région métropolitaine de Washington, souvent cité à titre de précurseur en la matière. Plusieurs municipalités de banlieue et petites villes du comté connaissant une croissance rapide de leur population ont adopté une telle réglementation, et ceci, dans un contexte de réduction des fonds fédéraux consacrés au logement à prix modique. Environ 15 000 logements abordables y ont été construits grâce aux réglementations locales.

DES RÉSULTATS TANGIBLES, DES CONSÉQUENCES LIMITÉES

D'après plusieurs études, les politiques d'inclusion :

- se révèlent généralement très efficaces dans la création de logements abordables;
- ont peu d'effets défavorables sur les villes qui les adoptent;
- ont peu ou pas d'influence sur la valeur marchande des logements et la construction résidentielle;
- ont contribué, de leur adoption jusqu'en 2016, à la production d'environ 170 000 logements sociaux ou abordables aux États-Unis.

Au Canada, la Ville de Vancouver exige depuis 1988 que certains projets urbains d'importance intègrent 20 % de logements sociaux. En Ontario, la Ville de Toronto, misant déjà sur une politique d'inclusion dans certains grands sites depuis 2006, a entrepris des démarches d'adoption d'un règlement de zonage d'inclusion. La politique provinciale en habitation incite depuis 2016 les municipalités à agir de la sorte, ciblant particulièrement les secteurs autour des axes de transport collectif. Le Manitoba autorise également les municipalités de la province à adopter des règlements d'inclusion depuis 2013.

DES VILLES DE TOUTES TAILLES MISENT SUR DES PROGRAMMES D'INCLUSION DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE OU FAMILIAL

New York, New York (population : 8 M)

- Programme incitatif depuis 1987, et obligatoire depuis 2016.
- Projets de plus de 10 unités ou 12 500 pieds carrés dans les secteurs où un changement de zonage est effectué.
- Exigences de 25 % d'unités abordables, ou plus, selon les variantes.
- Plus de 11 000 unités abordables produites.

San Francisco, Californie (population : 800 000)

- Réglementation depuis 2002.
- Applicable aux projets de 10 unités ou plus.
- Exigences pouvant aller jusqu'à 20 % d'unités abordables sur site ou jusqu'à 33 % en compensation financière ou unités hors site.
- Plus de 3 000 logements abordables produits.

Richmond, région métropolitaine de Vancouver (population : 200 000)

- Stratégie d'inclusion adoptée en 2007, puis une seconde en 2018.
- Tout développement de 60 unités ou plus doit inclure 10 % de logements abordables lorsqu'un changement de zonage est requis.
- Plus de 1 500 logements abordables construits.

Burlington, Vermont (population : 40 000)

- Programme d'inclusion obligatoire depuis 1990, révisé en 2008.
- 15 à 25 % d'unités abordables pour tout développement résidentiel de 5 logements et plus et les conversions de bâtiments non-résidentiels créant 10 logements ou plus.
- 270 logements abordables construits de 1990 à 2015, soit près de 15 % du développement résidentiel de la municipalité.

POUR EN SAVOIR PLUS :

SCHL. 2017. *Zonage inclusif Pratiques nationales et internationales*.

Ville de Montréal. 2019. *Règlement pour une métropole mixte : revue des expériences internationales*.

Sturtevant, L. 2016. *Separating facts from fiction to design effective inclusionary housing programs*. National Housing Conference.

Thaden, E. & Wang, R. (2017). *Inclusionary Housing in the United States: Prevalence, Impact, and Practices*. Lincoln Institute of Land Policy.