

Plan d'amélioration communautaire Logement (PAC Logement)

Préparé pour la Ville de Hearst

mars 2024



SDL Solutions
Consulting



1. Table des matières

1. Table des matières	2
2. Introduction	4
2.1 Contexte historique	5
2.2 Défi économique	5
2.3 Plan d'amélioration communautaire (PAC)	6
2.3.1 Qu'est-ce qu'un PAC?	6
2.3.2 Les objectifs du PAC Logement	6
2.3.3 Zone d'amélioration communautaire	6
3. Cadre légal	9
3.1 Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario (Planning Act)	10
3.2 La Loi sur les municipalités de l'Ontario (Municipal Act)	12
3.3 Déclaration de principes provinciale (DPP), 2020	14
3.4 Plan de croissance du Nord de l'Ontario, 2011	15
3.5 Projet de loi 23, Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements	16
3.6 Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst	19
3.7 Vision de la Ville de Hearst (2002)	20
4. Méthodologie	21
4.1 Conception et mise en route du projet	22
4.2 Développement de l'État des lieux : Logement et main-d'œuvre à Hearst	23
4.3 Élaboration de stratégies et du Plan d'amélioration communautaire Logement	24
5. Analyse	25
5.1 Logement	26
5.1.1 Analyse 1	26
5.1.2 Analyse 2	29
5.1.3 Analyse 3	30
5.2 Main-d'œuvre	36
5.2.1 Analyse 1	36
5.2.2 Perspective de l'économie de Hearst : Une communauté à la croisée des chemins	37
6. Stratégie	38
6.1 Stratégies en matière de logement	40
7. Plan d'action	41
7.1 Logement	42
8. Programmes d'incitatifs	45
8.1 Programmes d'incitatifs - Logement	46
8.1.1 Critères d'admissibilité généraux	47
8.1.2 Résumé des programmes d'incitatifs recommandés	50
8.1.3 Programme de subvention pour étude de faisabilité	51
8.1.4 Programme de subvention pour services professionnels	53
8.1.5 Programme de subvention équivalente à l'augmentation fiscale	54



8.1.6 Programme de subvention pour frais administratifs	56
8.1.7 Programme de subvention pour conversion d'espaces résidentiels locatifs, immeubles à usage mixte, ou commerciaux	57
8.1.8 Programme de subvention pour ajout d'unités secondaires	59
8.1.9 Programme de subvention pour construction de nouveaux logements locatifs multirésidentiels	61
8.1.10 Programme d'attribution de terrains excédentaires	62
8.1.11 Programme de subvention pour frais de raccordement aux services publics municipaux	63
8.1.12 Programme de subvention pour frais de décharge	64
8.1.13 Politique de banques de terrains (landbanking)	65

9. Budget	66
10. Mise en œuvre	68
11. Administration.....	70
12. Conclusion	73

Outil 1 - Meilleures pratiques et opportunités de partenariats

Outil 2 - Programmes/partenariats gouvernementaux et privés

Outil 3 - Stratégie de communication et marketing

Outil 4 - Stratégie : cibles, indicateurs de rendement, monitoring et évaluation



2. Introduction



2.1 Contexte historique

La ville de Hearst est stratégiquement située sur le corridor de l'autoroute 11 dans le nord de l'Ontario. La communauté a été créée en 1913 en tant que point de division sur le système ferroviaire transcontinental. Incorporée en 1922, Hearst est devenue depuis lors une communauté entrepreneuriale et dynamique, principalement francophone, et comptant environ 4 794 habitants en 2021. Traditionnellement, l'économie de Hearst était ancrée dans le secteur forestier, et bien que ce secteur forme encore le moteur économique de la communauté, aujourd'hui, l'économie de la ville est plus diversifiée. En effet, selon le recensement de 2021, 16,2 % des résidents en âge de travailler étaient employés dans le secteur des soins de santé et des services, suivi du secteur de la fabrication (14,8 %), du commerce de détail (13,6 %), de la construction (10,1 %), des services éducatifs (8,9 %) et de l'agriculture, foresterie, pêche et chasse (5,9 %). Hearst abrite également l'Université de Hearst, qui possède des campus à Hearst, Kapuskasing et Timmins, ainsi que le Collège Boréal, qui offre aussi quelques programmes localement.

2.2 Défi économique

Les statistiques relatives à l'emploi à Hearst présentées dans le paragraphe précédent ne dressent pas le portrait entier de la situation réelle et actuelle à Hearst. En effet, la communauté vit une phase de son existence sans précédent au niveau des besoins en logement et en main-d'œuvre, ce qui fut démontré dans le document État des lieux sur le logement et la main-d'œuvre, produit pour la ville de Hearst en novembre 2023. Une partie de la conclusion du rapport va comme suit :

« Le portrait dressé par ce document préambule pour le Plan d'amélioration communautaire Logement met en lumière les défis pressants auxquels la communauté de Hearst est confrontée en matière de logement et de main-d'œuvre. La crise du logement, marquée par une pénurie d'unités et des défis économiques, constitue un obstacle majeur à la croissance de la ville. Parallèlement, la crise de la main-d'œuvre, résultant de départs à la retraite massifs et d'une diminution de la population active, pose des défis considérables pour maintenir une économie locale stable. »



2.3 Plan d'amélioration communautaire (PAC)

En réponse à cette situation complexe, la Ville de Hearst a préparé un Plan d'amélioration communautaire axé sur le logement (PAC Logement). Le PAC Logement est un outil de planification et de développement économique pour la Municipalité qui permet de promouvoir les opportunités de revitalisation de l'économie et sert principalement comme catalyseur pour atteindre les objectifs économiques, de planification communautaire et de développements urbains.

2.3.1 Qu'est-ce qu'un PAC?

Les plans d'amélioration communautaire (PAC) sont largement utilisés en Ontario pour stimuler les initiatives de réhabilitation et pour stimuler le développement et le redéveloppement d'une communauté en entier ou d'un secteur spécifique. Une fois mis en œuvre, le plan permet aux municipalités de fournir une aide fiscale, des subventions ou des prêts pour aider à la réhabilitation des terrains et des bâtiments situés dans la zone définie du projet d'amélioration communautaire.

2.3.2 Les objectifs du PAC Logement

Les objectifs principaux du PAC Logement de la Ville de Hearst sont les suivants :

- Stimuler le développement d'unités de logement;
- Examiner les défis, les opportunités et les obstacles associés au développement de l'offre du logement;
- Avoir une meilleure connaissance des écarts du logement et de la main-d'œuvre et des solutions pour y remédier.

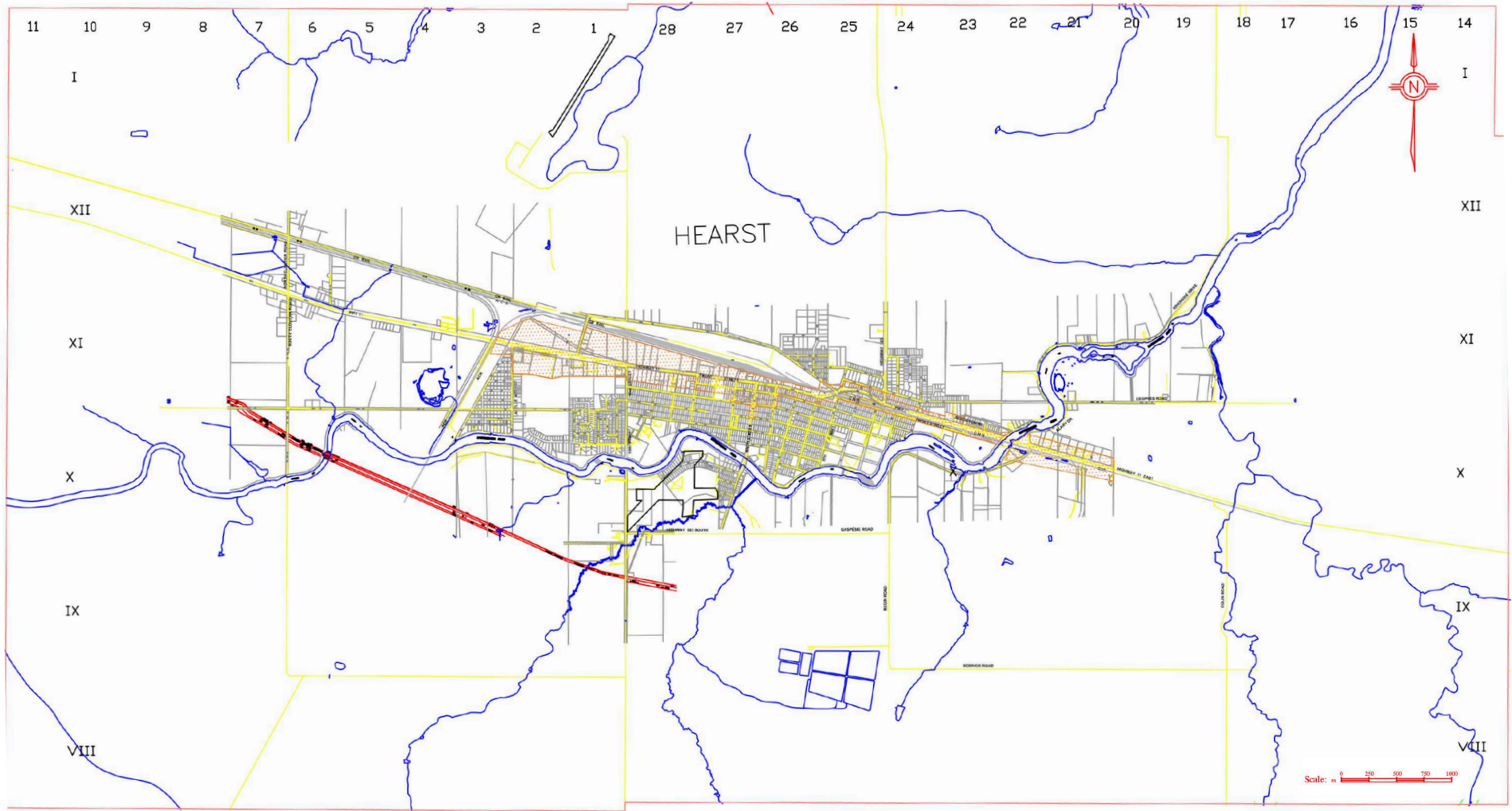
2.3.3 Zone d'amélioration communautaire

La zone d'amélioration communautaire pour le PAC Logement inclut l'entièreté du territoire de la ville de Hearst, tel que présenté dans la figure 1-1 : Annexe E.1 (Schedule E.1) du Plan officiel identifié comme étant les limites de la ville. Cependant, tous les projets proposés seront évalués selon les critères d'admissibilité et les conditions générales et spécifiques des programmes du PAC, et devront être conformes aux politiques du Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst et au Règlement de zonage de la Ville de Hearst.

Bien que l'aire du projet soit la ville entière, la Municipalité encourage la création d'unités de logement « infill » et « intensification » du district résidentiel urbain. Les projets qui se trouvent à l'extérieur de ce district pourraient qualifier s'ils sont conformes aux lois applicables.



Figure 1-1 : Annexe E.1 du Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst



**HEARST PLANNING AREA
OFFICIAL PLAN**

**Schedule E.1:
Priority Community Improvement
Project Areas - Town of Hearst**

LEGEND:



Downtown and Front Street Corridor



Town Boundary

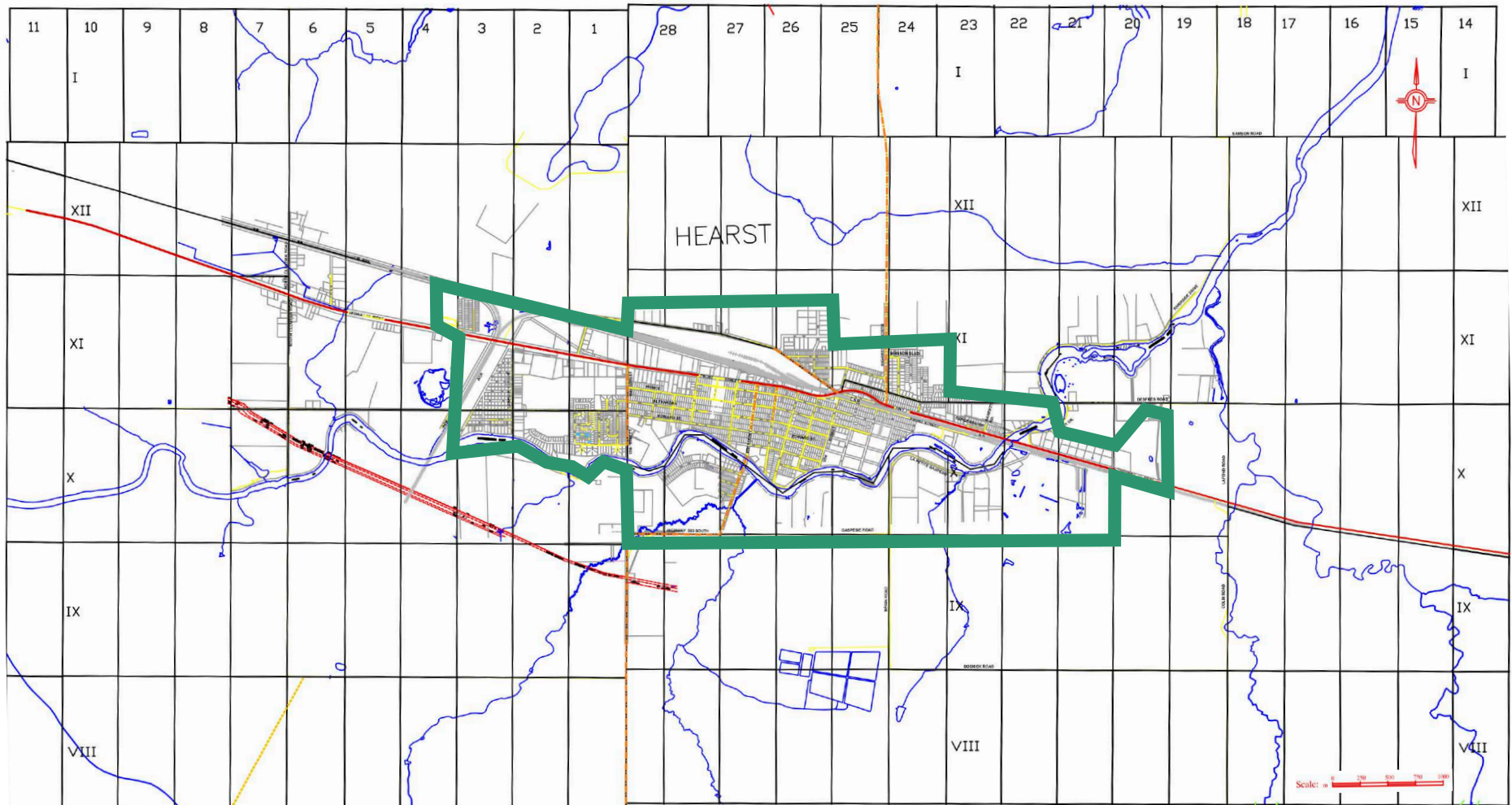
Schedule Notes:

This map is for general illustration purposes only. For boundary interpretations please contact the Town of Hearst.

February 2017

À titre de référence, le Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst définit la zone de peuplement (settlement area) de la ville de Hearst, tel que présenté dans l'Annexe C, Figure 1-2. À noter que la ligne verte définit la zone de peuplement dans la figure ci-dessous.

Figure 1-2 : Annexe C du Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst



**HEARST PLANNING AREA
OFFICIAL PLAN**

**Schedule C.3: Settlement Area Plan
Town of Hearst**

LEGEND:

 Settlement Area Boundary

Schedule Notes:

This map is for general illustration purposes only. For boundary interpretations please contact the Town of Hearst.

3. Cadre légal



Le PAC Logement fut développé conformément à l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire et à l'article 106 de la Loi municipale de l'Ontario, ainsi qu'à la Déclaration de principes provinciale (DPP), 2020. La DPP, établie en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, constitue le principal document de politique provinciale sur l'aménagement du territoire et s'applique à l'ensemble de l'Ontario. Le PAC Logement est également aligné avec le Plan de croissance du Nord de l'Ontario, la Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements, le Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst et le Règlement de zonage de la Ville de Hearst.

3.1 Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario (Planning Act)

La Loi sur l'aménagement du territoire décrit les outils, les méthodes et les procédures que les municipalités peuvent utiliser pour planifier et réglementer l'utilisation des terres et des bâtiments en Ontario. La loi énonce également les pouvoirs que les municipalités peuvent exercer grâce à un plan d'amélioration communautaire.

L'article 28(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire définit l'amélioration communautaire comme suit :

« ... aménagement ou réaménagement, conception ou nouvelle conception, sous-lotissement, déblaiement, exploitation ou réexploitation, construction, restauration et réhabilitation, amélioration de l'efficacité énergétique, ou l'une de ces opérations, dans une zone d'améliorations communautaires. S'entend en outre de l'aménagement de bâtiments, constructions, travaux, améliorations ou installations, y compris les emplacements, nécessaires ou appropriés à des fins d'habitation ou à des fins commerciales, industrielles, publiques, récréatives, institutionnelles, religieuses, de bienfaisance ou autres. »



L'article 28(2) de la Loi sur l'aménagement du territoire permet aux municipalités dont le Plan officiel contient des dispositions concernant l'amélioration communautaire, de préparer et d'adopter des plans d'amélioration communautaire pour des zones de projet d'amélioration communautaire désignées.

Une zone de projet d'amélioration communautaire est une zone à laquelle s'applique le Plan d'amélioration communautaire et est adoptée par le Conseil municipal sous forme de règlement.

Une zone peut être désignée comme zone d'amélioration communautaire pour diverses raisons, dont :

« ... pour des raisons de vétusté, de délabrement, de surpeuplement ou d'aménagement défectueux, en raison du caractère inapproprié de bâtiments ou pour tout autre motif environnemental ou social ou motif lié au développement économique communautaire » (article 28(1)).

La définition plus large permet aux municipalités de s'adapter aux problèmes spécifiques d'amélioration communautaire locaux, tels que la revitalisation du centre-ville, ainsi qu'aux problèmes plus généralement présents dans l'ensemble d'une municipalité.

Lorsqu'un règlement désignant une zone de projet d'amélioration communautaire a été adopté, le Conseil municipal peut adopter un plan conformément à certains paragraphes de l'article 17 de la Loi sur l'aménagement du territoire. L'article 17 décrit le processus légal

d'adoption du document, y compris la tenue d'au moins une réunion publique, qui doit avoir lieu au moins 20 jours après la publication de l'avis de la réunion publique et la mise à disposition du Plan d'amélioration communautaire pour examen par le public.

En vertu de l'article 17(15) de la Loi sur l'aménagement du territoire, le ministère des Affaires municipales et du Logement et la municipalité de palier supérieur, le cas échéant, doivent être consultés lors de l'élaboration d'un plan d'amélioration communautaire. Toutefois, une fois qu'un plan d'amélioration communautaire entre en vigueur, l'approbation du ministre des Affaires municipales et du Logement n'est plus nécessaire pour que la municipalité acquiert des terrains, à condition que le Plan prévoit l'acquisition et l'amélioration des terrains (article 28(3)). Le Plan d'amélioration communautaire peut être utilisé par la municipalité pour :

« ... construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments situés sur un terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient dans la zone d'améliorations communautaires conformément au plan d'améliorations communautaires, et vendre, louer ou aliéner d'autre façon tels bâtiments et tout terrain qui y est rattaché » (section 28(6a)), et :

« ... vendre, louer ou aliéner d'une autre façon le terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient dans la zone d'améliorations communautaires en faveur d'une personne ou d'un office gouvernemental en vue d'une utilisation conforme au plan d'améliorations communautaires. » (section 28(6b))

Cela permet à la Municipalité de prendre des mesures directes pour améliorer les propriétés ou pour construire de nouveaux bâtiments et de nouvelles installations en fonction des besoins.



En vertu de l'article 28(7), la Municipalité peut accorder des subventions aux propriétaires et locataires pour les aider à payer les coûts admissibles. Les coûts admissibles sont définis de manière large et comprennent « les frais liés à l'évaluation environnementale de site, à l'assainissement environnemental, à l'exploitation, à la réexploitation, à la construction et à la restauration de terrains et de bâtiments aux fins de réhabilitation ou pour la fourniture d'utilisations, de bâtiments, de constructions, de travaux, d'améliorations ou aménagement » (article 28(7.1)). En aucun cas, le montant d'une subvention accordée à l'égard de terrains et de bâtiments particuliers ne doit dépasser les coûts admissibles du Plan d'amélioration communautaire concernant ces terrains et bâtiments (article 28(7.3)).

La Loi sur l'aménagement du territoire contient également des dispositions permettant à la Municipalité de conclure des ententes concernant les subventions qu'elle peut accorder ; ces ententes peuvent être enregistrées sur le terrain auquel elles s'appliquent. La Municipalité est autorisée à faire respecter les dispositions de ces ententes par toute partie à l'entente et par tous propriétaires ou locataires subséquents du terrain (article 28(11)).

Une fois que le Conseil municipal est convaincu qu'un Plan d'amélioration communautaire a été réalisé, le Conseil peut adopter un règlement municipal pour dissoudre la zone de projet d'amélioration communautaire. Après dissolution de la zone de projet, tous les plans d'amélioration communautaire précédemment effectués deviennent non applicables (article 28(13)).

L'article 69 de la Loi sur l'aménagement du territoire permet aux municipalités de réduire ou d'annuler les frais de traitement de demandes en matière d'aménagement lorsqu'elles considèrent que ces frais ne sont pas raisonnables. De nombreux plans d'amélioration communautaire offrent des remboursements de frais de demande à titre d'incitatifs financiers.

3.2 La Loi sur les municipalités de l'Ontario (Municipal Act)

L'article 106(1) de la Loi sur les municipalités interdit aux municipalités d'aider directement ou indirectement toute entreprise de fabrication ou autre entreprise industrielle ou commerciale par le biais de l'octroi de primes. Selon l'article 106(2), les actions interdites comprennent :

- a) donner ou prêter des biens appartenant à la Municipalité, y compris des sommes d'argent;
- b) garantir des emprunts;
- c) louer ou vendre des biens appartenant à la Municipalité à un prix inférieur à leur juste valeur marchande;
- d) accorder une exonération totale ou partielle d'impôts, de redevances ou de droits.



L'article 106(3) de la Loi sur les municipalités prévoit une exception à ce qui précède, indiquant qu'une municipalité peut exercer les pouvoirs prévus aux articles 28(6), (7) ou (7.2) de la Loi sur l'aménagement du territoire ou à l'article 365.1 de la Loi sur les municipalités.

En incluant une exception à l'article 106(1), la Loi sur les municipalités accorde aux municipalités des pouvoirs et des outils pour l'amélioration de la communauté. En vertu de l'article 365.1 de la Loi sur les municipalités, ces dernières peuvent accorder une aide fiscale aux propriétés admissibles afin de compenser la totalité ou une partie des coûts. La Loi sur les municipalités accorde également aux municipalités le pouvoir d'annuler ou de différer la partie municipale des impôts fonciers sur les propriétés admissibles.

Il convient de noter que cet article de la Loi sur les municipalités ne prévoit pas spécifiquement l'octroi d'aide financière aux propriétés résidentielles. Les plans d'amélioration communautaire sont généralement destinés aux propriétés commerciales, mais il existe des exemples de plans d'amélioration communautaire qui offrent des possibilités de financement limitées pour certains types de propriétés résidentielles (par exemple, pour aider à la préservation de propriétés résidentielles historiques ou à la création de nouvelles unités résidentielles).

L'article 107 de la Loi sur les municipalités définit les pouvoirs des municipalités en matière d'octroi de subventions, y compris le pouvoir d'accorder une subvention sous forme de prêt ou de garantie de prêt, sous réserve des critères énoncés à l'article 106. Des pouvoirs supplémentaires comprennent :

- vendre ou louer des terrains pour une considération nominale ou accorder des terrains;
- mettre à disposition des terrains appartenant à la Municipalité et occupés par celle-ci pour être utilisés par tous, selon les modalités établies par le Conseil;
- vendre, louer ou céder toute propriété municipale à un prix nominal ou par le biais d'une subvention, afin de permettre l'utilisation de la propriété selon les modalités établies par le Conseil.



3.3 Déclaration de principes provinciale (DPP), 2020

La Déclaration de principes provinciale (DPP) est émise en vertu de l'article 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et donne des directives sur les questions d'importance provinciale liées à l'aménagement et au développement du territoire. La Loi sur l'aménagement du territoire exige que « les décisions concernant les questions d'aménagement soient conformes aux déclarations de principes émises en vertu de la loi ». La vision de l'aménagement du territoire en Ontario dans la DPP indique que « la prospérité à long terme et le bien-être social de la population ontarienne dépendent de l'aménagement de collectivités fortes, durables et résilientes pour les gens de tout âge, d'un environnement propre et sain et d'une économie vigoureuse et concurrentielle ».

La DPP appuie la préparation d'une PAC Logement directement lié à l'intensification des options de logement en déclarant « on encourage les offices d'aménagement à autoriser une gamme d'options en matière de logement, dont les nouveaux aménagements et la densification résidentielle, pour répondre aux besoins actuels et futurs ». La DPP indique également qu'une approche coordonnée,

intégrée et globale devrait être utilisée lors de la gestion des questions d'aménagement du territoire au sein d'une municipalité avec d'autres ordres de gouvernement, organismes et conseils, incluant :

- a) la gestion ou la promotion d'une croissance et d'un aménagement intégrés à la planification de l'infrastructure;
- b) les stratégies de développement économique;
- c) la gestion des ressources du patrimoine naturel, des ressources en eau, des ressources agricoles et minérales, des ressources du patrimoine culturel et des ressources archéologiques;
- d) l'infrastructure, les systèmes de transport multimodal, les installations de services publics et les systèmes de gestion des déchets;
- e) les questions liées à l'écosystème, aux rivages, aux bassins versants et aux Grands Lacs;
- f) les dangers naturels et les dangers d'origine humaine;
- g) les prévisions sur la population, le logement et l'emploi, en fonction des zones de marché régionales;
- h) la prise en charge des besoins en matière de logement conformément aux déclarations de politique provinciale telle que la Déclaration de principes : Gestionnaire de services – Plans de logement et de lutte contre l'itinérance.



3.4 Plan de croissance du Nord de l'Ontario, 2011

Le Plan de croissance du Nord de l'Ontario est un plan de 25 ans qui est entré en vigueur en 2011. Il a été préparé en vertu de la *Loi de 2005 sur les zones de croissance de l'Ontario*, qui permet à la Province d'identifier et de désigner des régions pour lesquelles des plans de croissance stratégiques peuvent être élaborés. Le Plan de croissance du Nord de l'Ontario vise à attirer et à retenir la croissance dans les communautés du Nord et à servir de cadre stratégique pour orienter la prise de décision dans le Nord de l'Ontario au cours des 25 prochaines années. Le Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst a été élaboré en tenant compte des politiques du Plan de croissance du Nord de l'Ontario, telles que la désignation de zones propices aux opportunités économiques locales et au logement, le soutien aux petites entreprises et la mise en place d'un cadre local pour faciliter la mise en œuvre des plans économiques régionaux.

Le Plan de croissance du Nord de l'Ontario est structuré autour de six domaines politiques clés qui contribuent à la durabilité et à la prospérité à long terme de la région : l'économie, la population, la communauté, les peuples autochtones, l'infrastructure et l'environnement.

Le Plan de croissance du Nord de l'Ontario se concentre sur les six principes directeurs suivants :

- Créer une région hautement productive, avec une économie diversifiée et concurrentielle à l'échelle mondiale offrant une gamme d'opportunités de carrière pour tous les résidents.
- Développer une main-d'œuvre hautement éduquée et qualifiée pour soutenir une économie fondée sur les connaissances en évolution et l'excellence dans les métiers.
- S'associer aux peuples autochtones pour accroître les opportunités éducatives et professionnelles.
- Mettre en place un réseau complet d'infrastructures de transport, d'énergie, de communications, sociales et éducatives pour soutenir des communautés fortes et dynamiques.
- Faire preuve de leadership en matière de croissance durable et de gestion de l'environnement.
- Établir des partenariats novateurs pour maximiser les ressources et veiller à ce que ce Plan atteigne sa vision ambitieuse et soit financièrement viable.



Plusieurs des six domaines politiques clés contiennent des orientations politiques qui soutiennent directement ou indirectement les initiatives du PAC Logement. Dans le domaine de l'économie, le Plan de croissance du Nord de l'Ontario soutient le développement d'une économie nordique forte, résiliente et plus diversifiée grâce à des politiques visant à favoriser la croissance et la diversité des industries traditionnelles basées sur les ressources de la région, ainsi qu'au développement de nouveaux secteurs économiques émergents ayant le plus grand potentiel de favoriser la croissance et les opportunités d'emploi dans le Nord.

Dans le domaine communautaire, le Plan de croissance du Nord de l'Ontario soutient la planification communautaire qui équilibre les priorités humaines, économiques et environnementales. Les plans officiels, les plans de développement économique communautaire et la participation aux efforts de planification communautaire sont identifiés comme des outils efficaces pour garantir que l'avenir économique et la durabilité à long terme des communautés reflètent les points de vue des citoyens et des entreprises. Les municipalités sont encouragées à aligner leur plan officiel sur des stratégies axées sur la réalisation d'objectifs spécifiques liés à la l'élaboration d'un plan d'amélioration communautaire, tels qu'une utilisation optimisée des infrastructures existantes et la création d'un environnement de qualité.



3.5 Projet de loi 23, Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements

Le 28 novembre 2022, la sanction royale a été accordée au projet de loi 23, la Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements.

Ce plan fait partie d'une stratégie à long terme visant à bâtir plus d'habitations et à rendre la vie plus abordable pour les familles ontariennes.

Les initiatives prévues dans le plan comprennent :

- traiter la question de la tranche intermédiaire;
- bâtir plus d'habitations près des transports en commun;
- favoriser la croissance et l'uniformisation du logement abordable et locatif;
- favoriser la construction de logements plus accessibles, abordables et sans but lucratif par le gel, la réduction et l'exemption de frais;
- rationaliser les processus bureaucratiques pour accélérer la construction de plus de logements;

- améliorer le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire pour accélérer la construction de plus de logements;
- créer un nouveau programme de logements plus accessibles;
- protéger les acquéreurs d'habitation de l'Ontario contre les promoteurs immoraux;
- agir pour stopper la spéculation foncière;
- améliorer la planification du patrimoine et de la croissance de l'Ontario;
- demande de mesures fédérales concernant la TPS ou la TVH;
- promouvoir l'équité pour favoriser le logement locatif, notamment le logement abordable;
- aider les acquéreurs d'habitation et les locataires : gérer les habitations vacantes;
- renforcer l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents;
- encourager les pratiques de construction durables.

Bien que le projet de loi 23 concerne et supporte principalement les grands centres urbains de l'Ontario, certaines modifications proposées s'appliquent aux municipalités rurales, tel que démontré dans le Tableau 1 ci-dessous. Le site web suivant présente les détails complets du projet de loi 23, *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements* :

<https://www.osler.com/fr/>

L'image ci-dessous illustre un lot résidentiel avec trois unités d'habitation permises, indiquées par des numéros :

- 1) une résidence principale;
- 2) un appartement en sous-sol;
- 3) un pavillon-jardin ou une maison d'allée.

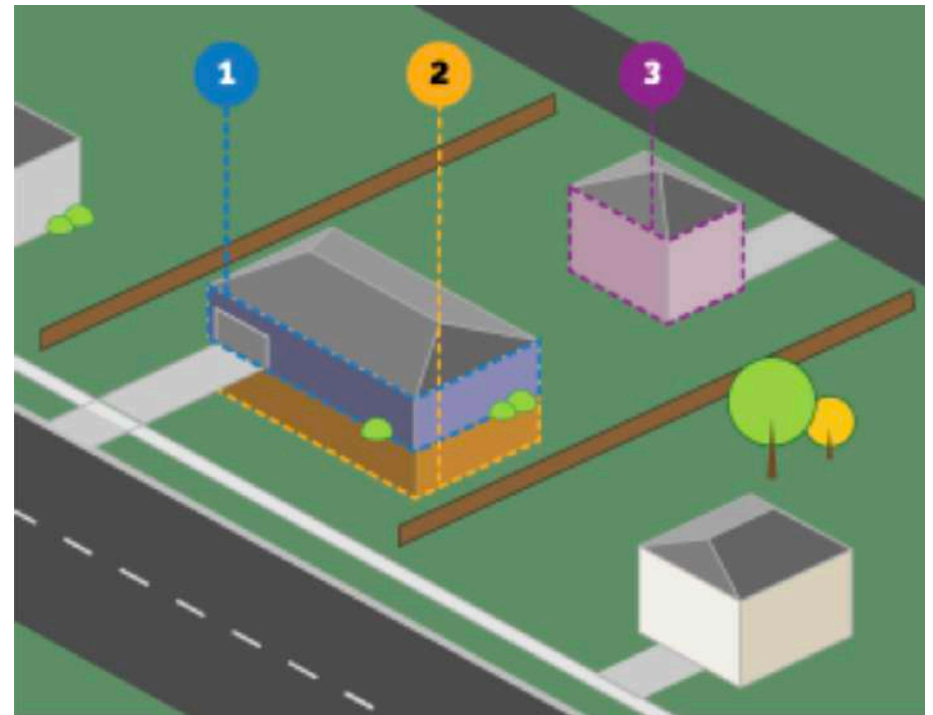


Tableau 1

Enjeu	Modifications proposées	Date d'entrée en vigueur
Zonage d'inclusion/ logements abordables et à la portée du revenu	<p>Exemption pour les logements abordables (généralement définis comme ayant un prix ne dépassant pas 80 % du prix/loyer moyen dans l'année de location ou de vente d'un logement) et les unités liées au zonage d'inclusion des redevances d'aménagement (RA), des redevances pour avantages communautaires (RAC) et de l'affectation de terrains à la création de parcs.</p> <p>Introduction d'une catégorie de « logements à la portée du revenu », qui sera définie dans un règlement futur.</p> <p>Un plafond de 5 % du nombre total d'unités faisant partie d'un projet d'aménagement qui se doit d'être abordable dans le cadre d'un zonage d'inclusion, et une période maximale de 25 ans pendant laquelle les unités doivent rester abordables (il s'agit d'une modification proposée au règlement, pas à la loi elle-même).</p>	<p>28 novembre 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • À déterminer • À déterminer (règlement pas encore en vigueur)
Densité modeste (gentle density)/ Intensification	<p>Zonage de plein droit pour permettre jusqu'à trois unités résidentielles par lot (deux dans le bâtiment principal et une dans un bâtiment auxiliaire), sans taille minimale.</p> <p>Les unités neuves construites aux termes de cette permission seraient exemptées des exigences en matière de RA, de RAC et de création de parcs, et pas plus d'un espace de stationnement supplémentaire ne peut être exigé.</p>	<p>28 novembre 2022</p>
Approbations de lotissements	<p>Des assemblées publiques ne seront plus requises pour les demandes d'approbation d'un projet de plan de lotissement.</p>	<p>28 novembre 2022</p>
Réglementation du plan d'implantation	<p>Les projets d'aménagement comportant jusqu'à 10 unités résidentielles seront exemptés de la réglementation du plan d'implantation.</p> <p>Les détails architecturaux et l'esthétique de l'aménagement paysager seront retirés de l'étendue de la réglementation du plan d'implantation.</p>	<p>28 novembre 2022</p>



3.6 Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst

Le Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst, tel que modifié, propose des approches au Conseil municipal de Hearst et de Mattice-Val Côté pour construire des économies durables dans leur communauté, promouvoir des opportunités de développement économique et de préparation à l'investissement communautaire, favoriser un sentiment d'appartenance et préserver les éléments qui définissent le caractère de la communauté. D'autant plus, l'article 5.3.1 du Plan officiel spécifie ce qui suit :

« Dans les "Zones de projet d'amélioration communautaire" désignées, la préparation d'un "Plan d'amélioration communautaire" fournira à la Ville de Hearst et à la Municipalité de Mattice-Val Côté divers pouvoirs pour remédier aux déficiences des infrastructures et faciliter les projets d'embellissement et d'autres améliorations communautaires identifiées. Ces pouvoirs comprennent des incitatifs visant à stimuler ou encourager d'autres investissements privés et/ou publics lorsque ceux-ci favorisent l'intérêt public. L'objectif de la Ville de Hearst et de la Municipalité de Mattice-Val Côté est de créer des environnements de vie et de travail fonctionnels, attrayants et bien entretenus pour les résidents et les entreprises de Hearst et de Mattice. »

L'article 5.1.3.1 prévoit ce qui suit :

- i) Encourager l'approvisionnement d'un large éventail de logements pour répondre aux besoins des ménages actuels et futurs dans la région d'aménagement de Hearst;
- ii) Favoriser et promouvoir le développement de logements spécialisés et accessibles pour répondre aux besoins de la population vieillissante de la région d'aménagement de Hearst, permettant ainsi aux personnes âgées et aux résidents handicapés de demeurer dans leur communauté;
- iii) Faciliter et soutenir le développement et le réaménagement de logements abordables pour répondre aux besoins des ménages à faible et moyen revenu, tel que défini et envisagé par la Déclaration de principes provinciale (DPP).

L'article 5.1.3.2 élabore et précise davantage la planification des besoins en matière de logement :

« Dans la zone d'aménagement, la ville de Hearst sera l'objectif principal pour le développement de logements. Les nouvelles unités de logement seront généralement développées en remplaçant ou en réaménageant les unités de logement existantes, en construisant de nouvelles unités sur des terrains vacants en comblement (infilling), ou en créant des unités secondaires sur des propriétés résidentielles existantes. »

3.7 Vision de la Ville de Hearst (2002)

La prospérité de Hearst a été prise en compte lors des sessions de développement stratégique, et il est important de la comprendre et de la faire valoir. L'énoncé de la vision de la Ville de Hearst, tel que présenté dans le rapport de développement économique « *Perspective 20-20 Insight: An economic development strategy for the Corporation of the Town of Hearst, Ontario* », va comme suit :

« Nous, la communauté de Hearst, par le biais de ce plan stratégique économique de 20 ans, aspirons à être la communauté de choix pour nous-mêmes et les générations futures. Nous réaliserons notre vision grâce à une économie florissante basée sur notre héritage forestier et le développement de nos ressources naturelles, des secteurs d'activités secondaires durables, des entreprises touristiques solides et diversifiées, des quartiers dynamiques, d'excellentes écoles, des services récréatifs, sociaux et de santé étendus et des opportunités culturelles. Nous préserverons et chérirons nos riches racines culturelles, accueillerons nos voisins autochtones et célébrerons la diversité de notre population ».



4. Méthodologie



La Plan d'amélioration communautaire Logement (PAC Logement) de la Ville de Hearst a été développé par l'équipe de recherche composée de SDL Solutions Consulting et du Centre régional de recherche et d'intervention en développement économique et communautaire. L'équipe de recherche a utilisé diverses méthodes de collecte de données entre les mois de juillet et de décembre 2023 afin de mieux appréhender la situation actuelle en ce qui concerne la crise du logement et la pénurie de main-d'œuvre à Hearst. Ce processus a été effectué en collaboration avec des intervenants clés de la Ville de Hearst, en particulier le Comité de logements et le Service de développement économique, qui ont contribué à la validation de chaque étape du projet.

Le développement du PAC Logement s'est effectué en trois phases principales :

- 1) Conception et mise en route du projet;
- 2) Développement de l'État des lieux : Logement et main-d'œuvre à Hearst;
- 3) Élaboration de stratégies et du Plan d'amélioration communautaire Logement.

4.1 Conception et mise en route du projet

Dans l'étape de la conception et la mise en route du projet, l'équipe de recherche s'est d'abord informée sur la situation actuelle en matière de logement et de main-d'œuvre à Hearst en effectuant des recherches en ligne, en consultant des rapports existants, et en analysant des documents pertinents pour extraire des informations utiles. L'équipe a entre autres examiné divers rapports spécifiques à la région de Hearst, ainsi que les données démographiques, économiques et sociales provenant du recensement de 2021, en plus d'étudier des plans d'amélioration communautaire d'autres localités pour identifier des bonnes pratiques pouvant être adaptées à la réalité de Hearst.

Par la suite, l'équipe de recherche a identifié une trentaine d'acteurs clés jouant un rôle significatif dans les domaines du logement et de la main-d'œuvre à Hearst. L'équipe a initié un premier contact avec chacun d'eux, cherchant à les informer sur le projet et à les impliquer dans l'élaboration de solutions. Parmi ces parties prenantes se trouvaient des propriétaires de logements à louer, des responsables municipaux, des représentants d'organismes locaux et d'entreprises de développement ainsi que des grands employeurs situés à Hearst et à Kapuskasing. Des entretiens individuels ont été menés avec chacun de ces acteurs clés considérés comme possédant une connaissance approfondie des enjeux de logement et de main-d'œuvre. Ces entretiens ont été faits en présentiel, par téléphone ou par l'entremise d'un questionnaire en ligne. Bien que les entretiens en présentiel aient été privilégiés pour obtenir des informations approfondies, le questionnaire en ligne a permis d'atteindre un plus grand nombre d'acteurs clés.



4.2 Développement de l'état des lieux : Logement et main-d'œuvre à Hearst

Les résultats de la recherche et des entretiens ont ensuite été analysés et compilés en vue d'être présentés lors du forum sur le logement et la main-d'œuvre intitulé « Mijotons notre futur ensemble », organisé par l'équipe de recherche et le Service de développement économique de la Ville de Hearst. Les mêmes parties prenantes consultées précédemment ont été invitées à participer à ce forum d'une durée de trois heures, visant à générer des idées pour relever les défis en matière de logement et de main-d'œuvre à Hearst, en plus de présenter brièvement le projet PAC et ses objectifs, les progrès réalisés et les conclusions tirées jusqu'à présent.

Par la suite, un sondage portant sur le logement nommé « Hearst en quête de solutions », a été élaboré pour interroger la population générale âgée de plus de 17 ans, habitant dans la région de Hearst. La population âgée de plus de 17 ans provenant d'ailleurs, mais étant intéressée de s'établir à Hearst, pouvait aussi répondre au sondage.

Le sondage posait une multitude de questions cherchant à identifier les besoins en matière de logement et à évaluer l'intérêt envers d'éventuels investissements dans de nouveaux logements à Hearst. En tout, le sondage a recueilli 557 réponses au cours de sa période d'ouverture qui a duré deux semaines.

Enfin, avec toutes ces données en main, l'équipe de recherche a rédigé un état des lieux complet, intégrant de manière cohérente les informations provenant des différentes sources mentionnées précédemment, incluant les perspectives des acteurs clés et de la population locale.



4.3 Élaboration de stratégies et du Plan d'amélioration communautaire Logement

Après avoir rédigé l'état des lieux portant sur le logement et la main-d'œuvre à Hearst, l'équipe de recherche a poursuivi l'analyse des données recueillies, effectuant de plus amples recherches sur les plans d'amélioration communautaire d'autres localités et examinant d'autres ressources importantes en ligne, tout en gardant en vue les résultats des entretiens et du sondage. L'équipe a tiré des conclusions quant au nombre de personnes nécessaires pour combler la pénurie de main-d'œuvre, s'inspirant grandement des données fournies par la Commission de formation du nord-est (CFNE). L'équipe a aussi identifié les besoins les plus pressants en matière de logement à Hearst, effectuant des estimations de la demande. L'équipe a ensuite développé des stratégies générales sur la façon dont la Ville de Hearst pourrait adresser la pénurie de logements. Ces stratégies ont donné lieu à des plans d'action et à une liste de programmes d'incitatifs potentiels pouvant être utilisés par la Ville de Hearst pour améliorer la situation du logement. L'analyse, les stratégies, les plans d'action et les programmes d'incitatifs potentiels ont ensuite été regroupés dans une PAC Logement. D'autres outils connexes liés au PAC Logement ont aussi été développés pour en assurer la bonne utilisation et optimiser ses impacts sur la pénurie de logements.

5. Analyse



La prochaine section propose un plan d'action basé sur les données recueillies au cours de la phase de collecte effectuée avec divers acteurs clés et résidents de Hearst. Plusieurs de ces données sont représentées dans le rapport État des lieux sur le logement et la main-d'œuvre.

5.1 Logement

Tout d'abord, au niveau du logement, l'objectif recherché était de déterminer les écarts en matière de logement, notamment le nombre de logements disponibles, le prix moyen des loyers ainsi que le profil des personnes à la recherche d'un logement à louer. L'analyse de ces écarts permet de comprendre les besoins actuels de la communauté et ses besoins pour les prochaines années. Les données recueillies permettent de dresser un portrait assez précis, mais aussi d'établir des projections en termes de besoins en logement à Hearst.

5.1.1 Analyse 1

Le Tableau 2 présente les types de logements ayant un besoin immédiat, selon les catégories de population et le remplacement de la main-d'œuvre vieillissante. Il convient de noter que ce tableau sert de guide et non de référence absolue. Les données et les conclusions doivent être utilisées avec précaution.



Tableau 2

Besoins immédiats en logement		Catégorie de logement				Préférence de logement			
Population actuelle	Besoin en logement	Résidence privée	Location marché	Location abordable	Location accessibilité	Studio / Bachelor	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Personne âgée (faible revenu)	80	s / o	s / o	80	7	5 %	10 %	75 %	5 %
Personne âgée (revenu moyen)	22,22 %	Selon le sondage, 22,22% des personnes âgées de 65 ans et plus auraient tendance à chercher un logement. En 2021, il y avait 1135 personnes dans cette catégorie d'âge.				5 %	10 %	75 %	5 %
Ménage à faible revenu	40	s / o	s / o	40	4	6 %	32 %	54 %	4 %
Population générale (marché locatif)	25	s / o	25	s / o	2	4 %	20 %	60 %	13 %
Étudiants postsecondaires	34	s / o	21	13	3	21 %	47 %	26 %	5 %
NOUVEAUX ARRIVANTS									
Retraites à combler par des nouveaux arrivants	62	38	21	3	2	4 %	20 %	60 %	13 %
Postes de travail à combler par des nouveaux arrivants	55	33	19	3	2	4 %	20 %	60 %	13 %
TOTAUX	296	71	86	139	20	Quatrième	Deuxième	Premier	Troisième
Taux d'inoccupation idéal 3 %	304	2	2	4	1				



Basés sur les données du Tableau 2, il peut être déduit que la situation idéale au niveau de l'offre de logements pour les prochaines années à Hearst devrait se rapprocher de :

- 71 maisons privées;
- 225 loyers, dont 139 abordables¹, et 86 au prix du marché;
 - incluant un besoin de 20 logements accessibles;
 - incluant un besoin de 34 logements pour étudiants de niveau postsecondaire.

5.1.1.1 Piste d'action 1

Favoriser le développement d'unités résidentielles de 1 à 2 chambres, qui encouragerait les options de location pour la population âgée, les étudiants et le logement abordable.

5.1.1.2 Faits saillants du sondage

- La population de Hearst aimerait voir l'ajout d'immeubles à appartements (68,15 % des répondants), de résidences pour personnes âgées (53,70 %) et de logements abordables (51,48%);
- Seulement 36,67 % des répondants affirment qu'ils aimeraient voir la construction de résidences pour étudiants.

¹ La définition de « logement abordable » dans le Plan officiel, telle que définie et envisagée par la Déclaration de politique provinciale, où le logement abordable signifie l'un ou l'autre des éléments suivants : Dans le cas d'une propriété privée, un logement dont le prix d'achat entraîne des frais d'hébergement annuels n'excédant pas trente pour cent (30 %) du revenu annuel brut des ménages à faibles et moyens revenus, ou un logement dont le prix d'achat est au moins dix pour cent (10 %) inférieur au prix d'achat moyen d'une unité de revente comparable dans la communauté. Dans le cas de logements locatifs, une unité pour laquelle le taux de location n'excède pas trente pour cent (30 %) du revenu brut annuel des ménages à faibles et moyens revenus, ou une unité pour laquelle le loyer est égal ou inférieur au loyer moyen du marché d'une unité comparable dans la communauté.

Le logement abordable, tel que décrit dans la *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*, est généralement défini comme ayant un prix ne dépassant pas 80 % du prix/loyer moyen dans l'année de location ou de vente d'une unité de logement.



5.1.2 Analyse 2

Le tableau 3 présente la différence entre le taux des loyers actuels et les loyers de nouvelles constructions pour les différentes tranches de population. À noter que ce tableau sert de guide et non de référence absolue. Les données et les conclusions doivent être utilisées avec précaution².

Tableau 3	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Population logement locatif	Taux loyer médian (StatCan 2021)	Taux loyer médian « prêt à payer » (sondage 2023)	Taux loyer à 30 % du revenu brut du ménage (travail à temps plein) (StatCan, 2021)	Taux loyer au prix du marché (nouvelles unités) 1 chambre	Taux loyer au prix du marché (nouvelles unités) 2 chambres	Différence entre B et D	Différence entre B et E	Différence entre C et D	Différence entre C et E
Étudiants	705 \$	590 \$	s / o	1 000 \$	1 750 \$	(410 \$)	(1 160 \$)	s / o	s / o
17 à 24 ans	705 \$	725 \$	880 \$ (médian personne seule)	1 000 \$	1 750 \$	(225 \$)	(1 025 \$)	(120 \$)	(870 \$)
25 à 54 ans	705 \$	833 \$	1 913 \$ (médian ménage)	1 000 \$	1 750 \$	(167 \$)	(917 \$)	913 \$	163 \$
55 ans et plus	705 \$	763 \$	1 397 \$ (médian 1,5 personnes)	1 000 \$	1 750 \$	(237 \$)	(987 \$)	397 \$	(353 \$)
Population résidences privées	Valeur médiane propriété privée (StatCan 2021)	Prix moyen « prêt à payer » (Sondage 2023)	Taux mensuel médian (StatCan 2021)	Coût résidence privée neuve (1 000 pieds carrés à 275 \$/pied carré)	Coût résidence privée neuve (1 500 pieds carrés à 275 \$/pied carré)	Coût résidence privée neuve (2 000 pieds carrés à 275 \$/pied carré)	Différence entre B et D	Différence entre B et E	Différence entre B et F
	220 000 \$	250 000 \$	890 \$	275 000 \$	412 500 \$	550 000 \$	(25 000 \$)	(162 000 \$)	(300 000 \$)

² Mise-en-garde : Ces données doivent être prises en considération du contexte économique actuel qui présente une inflation et des taux d'intérêt élevé, et une perte du pouvoir d'achat de la plupart des ménages. Si cette situation perdure, les données du tableau risquent de perdre leur précisions.

Les constatations suivantes peuvent être faites en fonction des données du tableau 3 :

- La plupart des ménages qui détiennent un emploi à temps plein (1 335 emplois à temps plein dans la ville de Hearst) investissent dans des logements locatifs dont la valeur est inférieure au seuil d'abordabilité de 30 %;
 - les ménages d'une seule personne pourraient payer en moyenne jusqu'à 880 \$, soit 175 \$ de plus que la médiane de 2021;
 - les ménages de deux personnes pourraient payer en moyenne jusqu'à 1 913 \$, soit 1 208 \$ de plus que la médiane de 2021;
 - les ménages avec des personnes de 55 ans et plus pourraient payer en moyenne jusqu'à 1 397 \$, soit 702 \$ de plus que la médiane de 2021;
- Il convient également de noter qu'au niveau provincial, en octobre 2023, le taux de location moyen d'un logement s'élevait à 2 492\$;
- Le taux de location des nouvelles constructions sera jusqu'à 200% plus élevé que le taux médian actuel, ce qui signifie que plusieurs ménages atteindront la catégorie de logement abordable, plus spécifiquement les étudiants et les personnes âgées.

5.1.2.1 Piste d'action 2

Développer un programme de sensibilisation et de communication pour les résidents de la ville de Hearst concernant les écarts à combler en matière de logement, les seuils d'abordabilité et les taux

de location locaux, régionaux et provinciaux, en ciblant chaque groupe démographique.

5.1.2.2 Faits saillants du sondage

Près de 25 commentaires de répondants au sondage « Hearst en quête de solutions » indiquent que le prix des loyers devrait être plus abordable.

5.1.3 Analyse 3

Le tableau 2 démontre que la communauté de Hearst devra pallier à un manque de près de 300 unités de logement dans les prochaines années afin de maintenir un équilibre économique et social, ainsi qu'une population active et prospère. Dans l'analyse qui suit, quelques scénarios idéaux et quelques solutions alternatives sont proposés.

5.1.3.1 Scénario idéal vs solutions alternatives

Idéalement, un projet de développement immobilier de moyenne ou grande échelle permettrait de libérer rapidement plusieurs logements locatifs et quelques résidences privées. En retour, cela encouragerait et inciterait les employeurs, les institutions de soutien à l'emploi ainsi que le Service de développement économique de la Ville de Hearst à lancer une campagne agressive d'attraction et de rétention de la main-d'œuvre.



5.1.3.1.1 Développement immobilier 1 : Complexe de logements pour personnes âgées

La construction d'un complexe de logements pour personnes âgées, un besoin qui augmente de façon croissante année après année, conduirait à réduire les listes d'attente et le temps d'attente moyen qui se situe actuellement à 1,5 années, selon le sondage « Hearst en quête de solutions » mené en novembre 2023. La population vieillissante a idéalement besoin de services assistés, de logements abordables et de logements accessibles. Un projet de ce genre aurait le potentiel de répondre à plusieurs besoins simultanément.

Avantages

- Quelques analyses pour des complexes de 36 et 54 unités ont été complétées récemment par la Ville de Hearst et la Corporation de logements à but non-lucratif de Hearst;
- La Ville est déjà doté d'une corporation de logements à but non-lucratif;
- La Ville peut compter sur les programmes de financement du CASSDC, de la SCHL, et communiquer directement avec le ministère des Affaires municipales et du Logement;
- Le sondage « Hearst en quête de solutions » indique qu'un total de 290 répondants, soit 54 % des répondants, affirment que la construction d'un complexe de logements pour personnes âgées est prioritaire.

Désavantages

- Projet à long terme; prévoir entre 2 à 5 ans avant l'achèvement du développement;
- Les taux d'intérêt et les coûts de construction élevés découragent les investisseurs potentiels.

5.1.3.1.2 Développement immobilier 2 : Complexe de logements pour étudiants

La construction d'un complexe de logements pour étudiants s'avère également une option de développement qui a le potentiel de libérer une quantité importante de logements locatifs. Selon les données de l'Université de Hearst et du Collège Boréal obtenues lors du Forum « Mijotons notre futur ensemble », la tendance d'inscription des étudiants internationaux pour le campus de Hearst est prévue à la hausse pour les prochaines années. En 2023, le nombre de nouveaux étudiants internationaux s'élevait à environ 34, et celui-ci pourrait atteindre le nombre de 50 dans les cinq prochaines années, et encore plus dans les dix prochaines années.

Selon le sondage « Hearst en quête de solutions », les étudiants sont prêts à payer en moyenne 600 \$ par mois pour une unité de logement. Le sondage indiquait également qu'un total de 198 répondants, soit près de 40 % des répondants, étaient en faveur de prioriser la construction d'une résidence pour étudiants.

Des études sur différents modèles de construction économique (faible coût au pied carré), par exemple une construction modulaire ou autres projets immobiliers novateurs, pourraient être encouragées auprès du secteur privé par la Ville de Hearst à travers ses programmes d'incitatifs. L'article suivant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aborde l'habitation usinée : [Habitations usinées : logements abordables et de qualité.](#)

Avantages

- Regroupe les étudiants, ce qui est pratique pour la formation (différences culturelles, par exemple : diminuer le risque d'incident);
- Retour sur investissement plus rapide, car les étudiants nécessitent une chambre simple avec un espace d'étude, ils peuvent partager une cuisine et salle de bain communes;
- Un modèle modulaire novateur permettrait de terminer le projet assez rapidement.

Désavantages

- Les fonds publics pour la construction de logements pour étudiants ne sont actuellement pas accessibles par le biais de programmes gouvernementaux;
- Les taux d'intérêt et les coûts de construction élevés refroidissent les investisseurs potentiels.



5.1.3.1.3 Développement immobilier 3 : Nouvel immeuble d'appartements

La construction d'un ou de nouveaux immeubles multirésidentiels s'est avérée être l'option la plus populaire selon le sondage « Hearst en quête de solutions ». En effet, ce sont 368 répondants, soit 68 % des répondants, qui souhaiteraient voir se développer un tel projet immobilier.

Pour ce projet, de multiples options se présentent aux investisseurs. Des études de marché seraient potentiellement nécessaires pour évaluer le type de construction requis pour répondre à la demande. Les modèles de construction à faible coût seraient privilégiés pour accueillir les ménages à faibles revenus. Pour combler la demande des nouveaux arrivants et des jeunes professionnels qui forment des ménages plus aisés financièrement, il faudrait privilégier des appartements de plus haute gamme.

Les développeurs et investisseurs devront également évaluer l'emplacement du nouvel immobilier en considérant l'accès aux services publics municipaux, la distance du centre-ville, des écoles, des parcs, des centres de santé, et certains autres facteurs qui déterminent les coûts de construction et l'attrait pour la location.

Avantages

- Différentes options et modèles de construction pour répondre à différents besoins, augmentant ainsi la variété de l'offre dans la communauté;
- La construction de logements multirésidentiels peut se faire rapidement, selon la taille du projet.

Désavantages

- Les taux d'intérêt et les coûts de construction élevés refroidissent les investisseurs potentiels.

5.1.3.1.4 Développement immobilier 4 : Réhabilitation d'un bâtiment vacant

La conversion d'un bâtiment résidentiel ou commercial vacant en unités de logement est une autre option visant à augmenter le nombre de nouvelles unités de logement à Hearst. Un tel projet permettrait d'accélérer la mise en marché de logements et de diminuer l'investissement total, selon le projet.

Le bâtiment vacant peut être converti en logements pour tout groupe de ménages, selon les préférences des investisseurs ou selon les besoins du marché.

Avantages

- Le bâtiment a déjà accès aux services publics;
- Le développement et la mise en marché seraient rapides (1 à 3 ans).

Désavantages

- Peu de bâtiments vacants sont disponibles à Hearst;
- Les taux d'intérêt et les coûts de construction élevés refroidissent les investisseurs potentiels.

5.1.3.2 Piste d'action 3

Encourager la production d'études de marchés et d'études de différents modèles de construction et d'investissement pour la mise en œuvre d'un développement immobilier multirésidentiel dans la ville de Hearst.

5.1.3.3 Piste d'action 4

Encourager les opportunités de réseautage et de partenariats pour créer des potentiels d'investissement entre les secteurs privés et publics-privé, en considérant un modèle de coopérative.

5.1.3.4 Faits saillant sondage

- Ce sont 90 personnes (16,42 % des répondants) qui affirment être prêtes à investir pour créer de nouveaux logements locatifs à Hearst;
- Quelque 46 répondants sur 88 (52,3 %) affirment que la *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*, qui permet l'exemption à la réglementation du plan d'implantation (site plan control) pour les nouveaux immeubles de 10 logements ou moins, les motive à construire des bâtiments de plus de 4 logements.

5.1.3.4.1 Solution alternative 1 : Unités de logements supplémentaires dans le secteur résidentiel

À court terme, la Ville de Hearst pourrait fortement encourager l'ajout d'unités de logement dans les résidences privées afin de rapidement combler une partie de l'écart actuel de 225 logements. Cela permettrait de profiter de la *Loi 2022 visant à accélérer la construction*

de plus de logements qui permet maintenant l'ajout de deux (2) unités de logement sur une même propriété, pour un total de trois (3) unités.

D'ailleurs, le sondage « Hearst en quête de solutions » indique que 90 propriétaires de résidences privées (28,94 %) seraient motivés à construire ou offrir un ou deux logement(s) à louer sur leur propriété par l'offre d'incitatifs financiers de la part de la Ville de Hearst. De plus, à la question « Croyez-vous que votre lot résidentiel aurait la capacité d'offrir un logement locatif (par exemple : un logement à louer dans votre sous-sol, une maisonnette, etc.)? », ce sont 36 répondants qui ont indiqué « oui » pour l'ajout d'une (1) unité, et 16 répondants qui ont répondu « oui » pour l'ajout de (2) unités.

5.1.3.4.2 Solution alternative 2 : Unités de logements supplémentaires dans le secteur commercial

Une autre option proposée par certaines personnes de la communauté depuis quelques années est celle d'augmenter le nombre d'unités de logement au centre-ville, puisque plusieurs bâtiments ont soit réduit leur commerce ou simplement fermé leurs portes. Cette option est plus complexe puisque l'article 6.7.3.2 du Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst et l'article 5.2.3 du Règlement de zonage de la Ville de Hearst stipulent :

« *Les espaces commerciaux du rez-de-chaussée, au niveau de la rue, ne peuvent être convertis qu'en une (1) unité d'habitation résidentielle, à condition qu'au moins 60 % de la surface commerciale directement adjacente à une voie publique soit maintenue pour des occupations et des utilisations commerciales.* »



À cet effet, le Conseiller Lanoix a déposé un avis de motion en juillet 2023 afin qu'une étude soit entreprise sur les possibilités d'augmenter le pourcentage autorisé à des fins résidentielles au rez-de chaussé des bâtiments du secteur centre-ville, passant de 40 % à 60 % par exemple. Ce changement impliquerait une modification du Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst.

Dans le sondage « Hearst en quête de solutions », quelques questions étaient adressées aux propriétaires de commerce afin de recueillir quelques données à ce sujet. Les résultats obtenus pour ces questions sont présentés ci-dessous :

Êtes-vous propriétaire d'un immeuble commercial situé à Hearst? À noter qu'il ne s'agit pas ici d'une entreprise au sens large (par exemple : entreprise de construction), mais plutôt d'un commerce à détails ou de vente de services.

Oui	30	5,47 %
Non	518	94,53 %

Est-ce que votre immeuble commercial contient actuellement un ou des loyers?

Oui	17	60,71 %
Non	11	39,29 %

Selon l'article 5.2.3 du Règlement de zonage de la Ville de Hearst, le taux d'occupation au rez-de-chaussé doit être au minimum à 60 % consacré au commerce, puis 40 % au résidentiel. Si le taux consacré au commerce diminuait, est-ce que vous envisageriez l'addition d'unités de logement dans votre immeuble commercial?

Oui	11	39,29 %
Non	17	60,71 %

Dans quel secteur est situé votre immeuble commercial?

Centre-ville	15	53,57 %
Rue Front	6	21,43 %
13e Rue	1	3,57 %
583 Sud	1	3,57 %
6e Rue	1	3,57 %
8e Rue	1	3,57 %
Route 11	1	3,57 %
Dans le secteur ouest de la ville	1	3,57 %
À l'extérieur des limites de la ville, avec une adresse de Hearst	1	3,57 %

Est-ce que votre immeuble commercial ou lot ou terrain aurait la capacité d'offrir un ou des loyers ou unités de logement additionnel?

Oui, une unité de logement additionnelle	8	27,59 %
Oui, deux unités de logement additionnelles	2	6,90 %
Oui, quatre unités de logement additionnelles ou plus	5	17,24 %
Non	14	48,28 %
Total	29	100 %

5.2 Main-d'œuvre

Au niveau de la main-d'œuvre, les écarts entre l'offre et la demande identifiés lors de la phase de collecte de données permettent d'effectuer des analyses et des projections pour les prochaines années.

5.2.1 Analyse 1

Le tableau 4 présente les besoins en main-d'œuvre à pourvoir annuellement. À noter que ce tableau sert de guide et non de

référence absolue. Les données et les conclusions doivent donc être utilisées avec précaution.

Selon le tableau 4, pour l'année 2024, un total de 117 personnes de divers secteurs professionnels devront être recrutées pour répondre à la demande du marché du travail dans la communauté de Hearst.

À titre d'information supplémentaire, pour atteindre une croissance économique de 1 %, soit le PIB prévu pour le Canada pour l'année 2024, il faudrait 45 personnes de plus.

Tableau 4 : Besoins en main-d'œuvre provenant de l'extérieur (nouveaux arrivants)

Main d'oeuvre à Hearst		Pour l'année 2023	Économie en croissance (PIB 1 % prévu Canada 2024)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaux (2024 à 2031)
A	Postes emplois affichés : écart à combler par de nouveaux arrivants	55	45	55	55	55	55	55	55	55	55	440
B	Main-d'œuvre éligible à la retraite locale (par année)	90	s / o	90	62	62	62	62	62	62	62	s / o
C	Retraite comblée par main-d'œuvre actuelle et locale 15-29 ans	28	s / o	28	28	28	28	28	28	28	28	s / o
D	Retraite à combler par nouveaux arrivants (B-C)	62	s / o	62	34	34	34	34	34	34	34	300
Totaux	Besoin net de main-d'oeuvre à être comblés par nouveaux arrivants (A + D)	117	162	117	89	89	89	89	89	89	89	740

5.2.1.1 Piste d'action 5

Développer et coordonner une campagne de recrutement, de rétention et d'accompagnement dès qu'un nombre adéquat de nouvelles unités de logement devient disponible, en étroite collaboration avec le secteur privé et les institutions publiques et de soutien à l'emploi.

5.2.2 Perspective de l'économie de Hearst : Une communauté à la croisée des chemins

La Ville de Hearst et le Service de développement économique jouent un rôle déterminant dans la communauté au niveau de la promotion et de la communication, de l'entrepreneuriat et du réseautage entre les secteurs privé et public-privé. En misant sur une vision commune, un plan stratégique et des actions concrètes et concertées, définis sur des périodes à court, moyen et long terme, l'équipe municipale et le Conseil encourageront et appuieront les entrepreneurs dans leurs efforts visant à créer de la richesse et des emplois locaux.

5.2.2.1 Économie stable

À court terme, dans les trois prochaines années (2024-2026), les efforts municipaux devraient être déployés dans la promotion du développement d'unités de logement pour satisfaire les besoins variés de la population actuelle et celle qui remplacera la main-d'œuvre sortante. Le maintien de l'économie locale à un niveau stable sera alors la priorité pour la Municipalité et les employeurs. D'autant plus, sachant que l'économie locale dépend grandement de la fluctuation

des marchés régionaux, nationaux et américains, il faudra rester à l'affût des tendances inflationnistes et récessionnistes.

- Supporter et maintenir la capacité de services et de production locale sera primordial;
- Évaluer et encourager les opportunités de partenariats public-privé, et privé-privé sera nécessaire.

5.2.2.2 Économie croissante

À moyen et long terme, si l'économie locale survit à la période post-pandémique actuelle, et que le PAC Logement permet de motiver les efforts visant à réduire les besoins en matière de logement, un scénario de croissance locale est envisageable. L'esprit entrepreneurial de Hearst s'activera naturellement et les investissements d'expansion, de partenariats, de nouveaux projets et de création d'emplois verront le jour.

5.2.2.3 Économie décroissante

De même, si l'impact de la crise actuelle s'accroît ou persiste trop longtemps, un scénario de déclin économique peut être anticipé, affectant tous les secteurs économiques et sociaux dans un effet « boule de neige » et impactant toute les familles de la communauté de Hearst. Afin d'éviter une situation catastrophique, les deux à trois prochaines années seront cruciales et les efforts devront être mis sur l'esprit de collaboration, de partenariats et d'entraide.



6. Stratégie



Maintenant que certaines analyses des écarts, des scénarios et d'autres pistes de solutions est effectuée, la Ville de Hearst, ses citoyens, entrepreneurs et institutions doivent passer à l'action à l'aide d'une vision et d'une stratégie bien définies. La dernière vision a été définie en 2002 dans le document « *Perspective 20-20 Insight: An economic development strategy for the Corporation of the Town of Hearst, Ontario* ».

« Nous, la communauté de Hearst, à travers ce plan stratégique économique de 20 ans, aspirons à être la communauté de choix pour nous-mêmes et les générations futures. Nous réaliserons notre vision grâce à une économie florissante basée sur notre héritage forestier et le développement de nos ressources naturelles, des secteurs d'activité secondaires durables, des entreprises touristiques solides et diversifiées, des quartiers dynamiques, d'excellentes écoles, ainsi que des services récréatifs, sociaux, de santé et des opportunités culturelles étendus. Nous préserverons et chérirons nos riches racines culturelles, accueillerons nos voisins autochtones et célébrerons la diversité de notre population. »



6.1 Stratégies en matière de logement

L'objectif stratégique pour la Ville de Hearst est d'offrir une variété de logements en prévision des besoins du marché à court, moyen et long terme.

Pour assurer une offre d'unités de logement pour une communauté, il est important de suivre une stratégie bien définie. Les étapes clés ci-dessous doivent être considérées :

- 1) Évaluation des besoins : Comprendre les besoins en logement de la communauté, y compris le type d'unités requises, les besoins de la population actuelle et future, les emplacements préférés.
- 2) Planification adéquate : Assurer une planification minutieuse pour déterminer le nombre d'unités à offrir, les coûts associés, les sources de financement et les partenariats potentiels avec des promoteurs immobiliers ou des agences gouvernementales.
- 3) Engagement communautaire : Impliquer activement les membres de la communauté dans le processus de planification et de développement afin de s'assurer que les besoins et les préoccupations locaux sont pris en compte.
- 4) Collaboration avec les parties prenantes : Travailler en étroite collaboration avec les autorités locales, les urbanistes, les architectes et les entrepreneurs pour s'assurer que les projets de logement respectent les normes et les réglementations en vigueur.
- 5) Communication transparente : Maintenir une communication ouverte avec la communauté tout au long du processus pour garantir la transparence et la confiance.



7. Plan d'action



Le présent plan d'action a été développé en tenant compte des stratégies décrites dans la section précédente. La majorité des actions proposées proviennent de recherches en ligne, d'entretiens avec des acteurs clés ayant un rôle à jouer dans les enjeux du logement ou de la main-d'œuvre à Hearst, d'idées ressorties lors du Forum « Mijotons notre futur ensemble » et des résultats du sondage mené auprès de la population de Hearst et de la population souhaitant s'établir à Hearst au cours des deux prochaines années.

7.1 Logement

Les pistes d'action suivantes, recueillies au cours de la collecte de données, visent à relever les défis liés à la pénurie de logements dans la région de Hearst. Les pistes d'action sont regroupées en trois catégories : les pistes d'action à court terme, à moyen terme et à long terme.

Tableau 5 : Pistes d'action pour relever les défis liés à la pénurie de logements dans la région de Hearst

Pistes d'action à court terme

Action	Description	Responsable
Mettre en place un plan identifiant les besoins en matière de logement (projections à court, moyen et long terme), ainsi que les terrains et les bâtiments disponibles pour le développement ou la réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> L'identification des besoins en matière de logement permettrait de déterminer la demande actuelle en termes de types de logement (par exemple : nombre de chambres). Une liste de terrains et de bâtiments disponibles permettrait d'améliorer l'accès à l'information aux investisseurs potentiels. 	Initiative du secteur privé en collaboration avec la Ville de Hearst
Évaluer différents modèles économiques pour la construction d'une résidence pour les étudiants postsecondaires	<ul style="list-style-type: none"> L'Université de Hearst et le Collège Boréal accueillent un nombre croissant d'étudiants qui sont à la recherche de logements. Une résidence pour étudiants permettrait de libérer des logements locatifs pour les travailleurs et les familles. 	Initiative du secteur privé en collaboration avec les établissements postsecondaires
Réaliser une étude pour identifier le budget mensuel des membres de la communauté envers les frais de logement	<ul style="list-style-type: none"> L'identification du budget mensuel que les membres de la communauté sont prêts à consacrer envers les frais de logement permettrait de déterminer le type de logement à développer (valeur et prix). 	Initiative du secteur privé en collaboration avec la Ville de Hearst
Identifier les groupes d'âge qui sont davantage en recherche de logement	<ul style="list-style-type: none"> Les groupes d'âge à la recherche de logements semblent être les étudiants et les personnes âgées. Une brève analyse est nécessaire pour comprendre clairement ce besoin afin de contribuer au développement de solutions en matière de logement (par exemple : logements abordables, logements accessibles, etc.). 	Initiative du secteur privé en collaboration avec la Ville de Hearst
Informar la population générale sur les incitatifs proposés par la Municipalité	<ul style="list-style-type: none"> Le fait d'informer la population générale au sujet des incitatifs offerts par la Municipalité augmenterait l'utilisation de ces incitatifs pour la construction de logements. 	Ville de Hearst

Pistes d'action à court terme (suite)

Action	Description	Responsable
Nommer une personne à la Ville de Hearst responsable d'encadrer et guider les individus dans leurs démarches administratives ou les orienter vers des programmes, et les appuyer dans leurs prochaines étapes	<ul style="list-style-type: none"> Le fait d'avoir une personne informée sur les incitatifs et programmes disponibles aux niveaux municipal, provincial, fédéral et privé encouragerait potentiellement les entrepreneurs à utiliser les incitatifs. 	Ville de Hearst
Mettre sur pied un comité de propriétaires de logements pour discuter des enjeux liés au logement et des solutions et partenariats potentiels	<ul style="list-style-type: none"> Le comité permettrait de développer des partenariats et ainsi concrétiser des projets et trouver des solutions plus rapidement aux défis du logement. Cela permettrait aussi de créer un réseau de partage de ressources et d'informations. 	Initiative du secteur privé en collaboration avec la Ville de Hearst
Encourager les personnes qui sont propriétaires de leur résidence à ajouter une deuxième ou une troisième unité à leur habitation	<ul style="list-style-type: none"> L'ajout d'unités aux habitations résidentielles permettrait d'augmenter le nombre de logements locatifs disponibles à Hearst. 	Initiative du secteur privé en collaboration avec la Ville de Hearst

Pistes d'action à moyen terme

Action	Description	Responsable
Modifier le zonage commercial afin de permettre davantage d'unités de logement au secteur centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> La modification au niveau du zonage commercial permettrait d'augmenter légèrement le nombre de logements locatifs disponibles au centre-ville. 	Ville de Hearst
Encourager la rénovation de logements commerciaux inutilisés pour les convertir en logements locatifs résidentiels	<ul style="list-style-type: none"> La rénovation de bâtiments existants pour les transformer en logements locatifs est plus rapide et moins coûteuse que la construction d'un nouvel immeuble. Cela permettrait de créer des logements locatifs supplémentaires à Hearst. 	Initiative du secteur privé en collaboration avec la Ville de Hearst
Encourager les projets de logement intergénérationnels	<ul style="list-style-type: none"> Les projets intergénérationnels pourraient combler certains besoins au niveau de la haute demande de logements pour personnes âgées et étudiants. 	Ville de Hearst, initiative du secteur privé et institutions postsecondaires



Pistes d'action à long terme

Action	Description	Responsable
Développer un nouveau parc de maisons mobiles	<ul style="list-style-type: none"> Un parc de maisons mobiles augmenterait la disponibilité de logements plus abordables, libérant ainsi certains logements locatifs actuellement occupés par des personnes en mesure d'acheter une maison mobile. 	Initiative du secteur privé en collaboration avec la Ville de Hearst
Construire une résidence pour personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> Une résidence pour personnes âgées pourrait libérer des logements locatifs et des maisons pour les travailleurs et les familles. 	Initiative du secteur privé
Construire une résidence pour étudiants postsecondaires	<ul style="list-style-type: none"> Une résidence pour étudiants pourrait libérer des logements locatifs pour les travailleurs et les familles. 	Initiative du secteur privé en collaboration avec les établissements postsecondaires
Augmenter l'offre de logements à prix abordable	<ul style="list-style-type: none"> Les logements à prix abordable sont en demande et la liste d'attente pour ce type de logement ne cesse de s'allonger. Une augmentation de l'offre de logements à prix abordable pourrait réduire la liste d'attente et libérer des logements locatifs, contribuant ainsi à l'économie locale. 	Initiative du secteur privé en collaboration avec la Ville de Hearst et la Corporation à but non-lucratif de Hearst



8. Programmes d'incitatifs



Cette section établit un ensemble complet de programmes d'incitatifs financiers visant à atteindre les objectifs du présent PAC Logement en encourageant le développement et l'investissement du secteur privé à Hearst. Les programmes d'incitatifs présentés sont conçus pour répondre aux besoins locaux et aux opportunités décrites dans le Plan. Ils ont été élaborés en tenant compte des commentaires de la communauté, du personnel de la Ville, et du Comité de logements de la Ville de Hearst, ainsi que de l'examen des meilleures pratiques en œuvre dans d'autres municipalités.

Les programmes d'incitatifs financiers ont été créés pour encourager la construction d'unités de logement à Hearst, en particulier en ce qui concerne les zones résidentielles et commerciales de la ville au niveau des besoins en logements. Les demandeurs peuvent utiliser des programmes d'incitatifs individuels ou combiner plusieurs programmes complémentaires pour un seul site ou un développement. Les projets admissibles peuvent également être complétés par d'autres programmes de financement fédéraux et provinciaux qui sont présentés en annexe à ce document.

Il est essentiel de noter que tous les programmes sont soumis au financement alloué par le Conseil municipal sur une base annuelle.

8.1 Programme d'incitatifs - Logement

Le programme d'incitatifs pour le logement est composé de plusieurs incitatifs différents visant à relever divers défis liés au logement. Une même personne pourrait être admissible à l'obtention de plus d'un programme d'incitatifs pour un même projet, à moins d'indication contraire.

Chaque programme d'incitatifs est décrit dans les pages suivantes. Les éléments suivants sont fournis pour chacun des programmes concernés :

- une courte description de l'incitatif;
- les propriétés et usages admissibles;
- les coûts admissibles ;
- la valeur de la subvention;
- le paiement de la subvention;
- les critères d'admissibilité.

À noter que chaque projet soumis, avant d'être accepté, devra satisfaire les critères d'admissibilité généraux et spécifiques, et faire l'objet d'une évaluation pour assurer leur conformité avec le Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst et le Règlement de zonage de la Ville de Hearst.

8.1.1 Critères d'admissibilité généraux

8.1.1.1 Admissibilité générale

- Les programmes d'incitatifs ont été développés pour inciter la construction et la création de logements locatifs supplémentaires. La construction d'une résidence privée (maison) n'est pas admissible aux programmes d'incitatifs.
- Les représentants désignés de la Ville de Hearst se réservent le droit d'inspecter les propriétés jugées admissibles aux programmes d'incitatifs.
- Les projets proposés doivent représenter une amélioration par rapport aux conditions existantes, et non un simple remplacement de matériaux, de revêtements et de toitures, ou de structures dans le cadre d'un cycle de vie normal. Les projets proposés doivent créer une nouvelle unité.
- La propriété en question doit être située dans la zone de projet du PAC, telle que désignée par l'arrêté municipal au moment de la demande.
- Si le demandeur n'est pas le propriétaire de la propriété, ce dernier doit fournir le consentement écrit du propriétaire pour soumettre une demande.

8.1.1.2 Situation financière

- La propriété ne doit pas être en situation d'impôts fonciers impayés au moment de la soumission de la demande et jusqu'à l'obtention d'une subvention dans le cadre de ce programme d'incitatifs.
- La somme totale des incitatifs versés dans le cadre de ce programme ne doit pas dépasser 50 % des coûts admissibles pour la propriété. Le calcul exclut le montant accordé sous le Programme de subvention équivalente à l'augmentation fiscale. L'ajout du montant accordé sous le Programme de subvention équivalente à l'augmentation fiscale ne doit pas faire en sorte que la somme totale des incitatifs versés dépasse 100 % des coûts admissibles pour la propriété.
- La Ville de Hearst se réserve le droit d'auditer les coûts de tous les travaux qui ont été approuvés dans le cadre de l'un des programmes d'incitatifs, aux frais du demandeur.
- Toute demande de subvention doit présenter une estimation budgétaire du projet. Lorsque d'autres sources de financement ou de subvention sont prévues ou ont été obtenues, ces sources doivent être déclarées dans le cadre de la demande.
- Dans certains cas, un contrat de bail peut être demandé.



8.1.1.3 Processus de demande

- Une demande ne peut être acceptée qu'avant le début des travaux d'amélioration, de réhabilitation ou de construction. Les travaux et les études entamés avant le dépôt de la demande ne sont pas admissibles.
- La Ville de Hearst se réserve le droit de mettre fin à ses programmes d'incitatifs à tout moment. Cependant, les projets admissibles continueront de recevoir les incitatifs approuvés.
- Le demandeur doit fournir au moins deux (2) devis pour les travaux, les plans ou les conceptions requis au moment de la demande d'incitatifs financiers, ou le demandeur doit expliquer la raison pour laquelle il est impossible d'obtenir deux (2) devis. Le calcul des subventions accordées sera basé sur la soumission la plus basse au moment du dépôt de la demande. Certains programmes peuvent n'exiger qu'un seul devis s'il s'agit d'un service spécialisé nécessaire.
- Les demandes au programme seront soumises au personnel et examinées par le Conseil municipal ou le comité délégué. Veuillez vous référer à la section « 10. Mise en œuvre » du présent document pour plus de détails.
- Des photos ou tout autre appui visuel démontrant l'état actuel de la propriété admissible devront être fournis et joints au formulaire de demande.
- Les plans, rapports, estimations, contrats et autres informations pertinentes seront nécessaires pour comprendre le concept du développement proposé.

8.1.1.4 Allocation des fonds

- Les fonds seront attribués selon le principe du « premier arrivé, premier servi ».
- Toutes les demandes sont conditionnelles à la disponibilité de fonds.
- La Ville n'est pas responsable des coûts encourus par un demandeur dans le cadre de programmes d'incitatifs financiers supplémentaires. Les montants approuvés seront déterminés en fonction de la soumission la moins élevée au moment de la demande, et non en fonction de la facture finale après l'exécution du projet ou de l'activité pour laquelle la demande a été déposée.
- Le montant total des subventions pour un même projet ne peut excéder 150 000 \$. Ceci exclut le montant accordé sous le Programme de subvention équivalente à l'augmentation fiscale.
- La subvention sera versée une fois que les travaux liés à la subvention seront complétés, qu'une preuve de paiement et de location sera présentée et que les inspections finales des bâtiments auront eu lieu.
- Les demandeurs admissibles peuvent solliciter un ou plusieurs des programmes d'incitatifs contenus dans le présent plan. Aucun programme ne peut être utilisé pour payer le même coût admissible.
- Le montant accordé sera calculé avant l'application de toute taxe.



8.1.1.5 Conformité réglementaire

- Le projet doit respecter toutes les exigences du Règlement de zonage de la Ville de Hearst et doit être conforme au Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst.
- Les propriétés visées par les projets doivent être situées dans les limites de la ville de Hearst.
- Les exigences du Code du bâtiment de l'Ontario doivent être respectées et un permis de construction doit être obtenu.
- Tous les travaux et améliorations approuvés doivent être conformes aux lois applicables.
- La Ville procédera à une évaluation finale du projet pour s'assurer que ce dernier correspond aux détails fournis lors de la demande de subvention.

8.1.1.6 Conditions et sanctions

- Une entente entre la Ville et le propriétaire sera nécessaire. Si un immeuble locatif bénéficiant d'un programme d'incitatifs dans le cadre d'un programme est vendu, le nouveau propriétaire doit conclure une nouvelle entente avec la Ville.
- Si un demandeur ne respecte pas une exigence du programme ou toute autre exigence de la Ville de Hearst, la Ville peut retarder, réduire ou annuler son approbation aux programmes d'incitatifs.
- Les unités résidentielles supplémentaires bénéficiant du Programme de subvention pour l'ajout d'unités secondaires ne sont pas autorisées à être utilisées comme hébergement à court terme, tel que « Airbnb » ou similaire.

- Les subventions approuvées s'appliquent au propriétaire enregistré ou au propriétaire ou locataire du terrain et du bâtiment. Le nom de tous les propriétaires doit figurer sur la demande. Un locataire doit obtenir l'accord du propriétaire avant de soumettre une demande.
- L'engagement à un programme peut être annulé si les travaux ne sont pas débutés avant l'échéance convenue dans l'entente ou si le permis de construction est révoqué par le Chef du service du bâtiment.
- Les personnes impliquées dans la demande, qu'il s'agisse du demandeur principal ou des propriétaires concernés, ne doivent avoir aucun paiement en retard (arrérage) envers la Ville de Hearst. Cela peut inclure des impôts impayés, des amendes ou d'autres obligations financières. La portée de cette exigence englobe non seulement les dettes envers la Municipalité (Ville de Hearst) elle-même, mais également envers toutes les entreprises ou corporations détenues par la Ville de Hearst.

8.1.2 Résumé des programmes d'incitatifs recommandés

Tableau 6 : Programmes d'incitatifs

Programme	Montant de la subvention
Programme de subvention pour une étude de faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 50 % des coûts admissibles • Subvention maximale de 5 000 \$
Programme de subvention pour services professionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 50 % des coûts admissibles • Subvention maximale de 10 000 \$
Programme de subvention équivalente à l'augmentation fiscale	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction de 100 % la première année • Réduction de 80 % la deuxième année • Réduction de 60 % la troisième année • Réduction de 40 % la quatrième année • Réduction de 20 % la cinquième année
Programme de subvention pour frais administratifs	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 100 % des coûts admissibles • Subvention maximale de 10 000 \$
Programme de subvention pour conversion d'espaces résidentiels locatifs, immeubles à usage mixte, ou commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 50 % des coûts admissibles • Subvention maximale de 10 000 \$ par unité + subvention maximale de 2 500 \$ pour l'ajout d'unités de logement accessibles, jusqu'à 50 % des coûts admissibles
Programme de subvention pour ajout d'unités secondaires	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 50 % des coûts admissibles • Subvention maximale de 10 000 \$ par unité + subvention maximale de 2 500 \$ pour l'ajout d'unités de logement accessibles, jusqu'à 50 % des coûts admissibles
Programme de subvention pour construction de nouveaux logements locatifs multirésidentiels	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 50 % des coûts admissibles • Subvention maximale de 25 000 \$ par unité + subvention maximale de 5 000 \$ pour l'ajout d'unités de logement accessibles, jusqu'à 50 % des coûts admissibles
Programme d'attribution de terrains excédentaires	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 50 % de la valeur du marché
Programme de subvention pour frais de raccordement aux services publics municipaux	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 50 % des coûts admissibles • Subvention maximale de 50 000 \$ par propriété
Programme de subvention pour frais de décharge	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 50 % des coûts admissibles • Subvention maximale de 10 000 \$



8.1.3 Programme de subvention pour étude de faisabilité

Description

Subvention pour aider les demandeurs admissibles à défrayer les coûts liés à une étude de faisabilité avant la construction d'unités de logement.

Propriétés et usages admissibles

Les demandeurs admissibles qui entreprennent des projets de construction ou d'améliorations qui permettent l'ajout d'unités de logement.

Un maximum d'une (1) étude par projet est admissible.

Coûts admissibles

La valeur de la subvention sera calculée en fonction de la valeur des études suivantes :

- Analyse du marché.
- Études et plans liés au développement immobilier, par exemple un plan d'affaires.
- Rapport sur l'état du bâtiment, dans le cas où il est envisagé de réaffecter, modifier de manière significative ou rénover un bâtiment existant.

- Plan de remplacement des équipements en capital, généralement décrit comme un inventaire des principaux éléments d'un bâtiment tels que les fenêtres, les portes, les toits, les revêtements extérieurs ou les systèmes de chauffage, ventilation et de climatisation (CVC), utilisé pour calculer les dépenses à long terme pour les besoins futurs de réparation et de remplacement.

Valeur de la subvention

Subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 5 000 \$.

Paiement de la subvention

La subvention sera versée après la soumission des rapports préparés par une personne ou une organisation qualifiée ainsi qu'une preuve de paiement. À noter que le fournisseur de services doit être approuvé par les représentants désignés de la Ville de Hearst au préalable.

Les professionnels qualifiés qui réalisent ce type d'étude doivent faire preuve d'expertise dans le domaine spécifique du projet. Des preuves à l'appui peuvent être exigées afin de confirmer l'expérience adéquate des professionnels retenus, par exemple des références, un portfolio de projets antérieurs, des certifications professionnelles, etc.

Critères d'admissibilité

Les demandeurs doivent fournir une copie des soumissions préparées par une personne ou une organisation qualifiée dans le domaine concerné.

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.

Une fois l'étude de faisabilité ou tout autre type d'étude finalisée, une copie de ladite étude doit être remise aux autorités municipales.





8.1.4 Programme de subvention pour services professionnels

Description

Subvention pour aider les demandeurs admissibles à défrayer les coûts liés à des services professionnels avant la construction d'unités de logement.

Propriétés et usages admissibles

Les demandeurs admissibles qui entreprennent des projets de construction ou d'améliorations qui permettent l'ajout d'unités de logement.

Un maximum d'un (1) service par projet est admissible.

Coûts admissibles

- Les frais professionnels liés à l'embauche d'un ingénieur professionnel, un architecte, un urbaniste ou un concepteur qualifié afin d'élaborer des plans pour de nouvelles unités de logement.
- À noter que les services professionnels d'un avocat ne sont pas inclus dans ce programme.

Valeur de la subvention

Subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 10 000 \$.

Paielement de la subvention

La subvention sera versée après la soumission des rapports préparés par une personne ou une organisation qualifiée ainsi qu'une preuve de paiement. À noter que le fournisseur de services doit être approuvé par les représentants désignés de la Ville de Hearst au préalable.

Les professionnels qualifiés qui réalisent ce type de service doivent faire preuve d'expertise dans le domaine spécifique du projet. Des preuves à l'appui peuvent être exigées afin de confirmer l'expérience adéquate des professionnels retenus, par exemple des références, un portfolio de projets antérieurs, des certifications professionnelles, etc.

Critères d'admissibilité

Les demandeurs doivent fournir une copie d'une soumission préparée par une personne ou une organisation qualifiée.

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.



8.1.5 Programme de subvention équivalente à l'augmentation fiscale

Description

Subvention pour aider à réduire l'effet de l'augmentation des impôts fonciers liée à une hausse de la valeur d'une propriété suite à des projets d'ajout d'unités de logement, par l'intensification des unités résidentielles sous forme de développement, de réaménagement, de réhabilitation et/ou de réutilisation adaptative des bâtiments.

La subvention ne couvre pas l'augmentation ou la diminution des impôts fonciers municipaux due à un changement général du taux d'imposition foncière ou à une modification de l'évaluation pour toute autre raison.

Propriétés et usages admissibles

Les demandeurs admissibles qui entreprennent des projets d'ajout d'unités de logement qui augmentent la valeur d'une propriété.

Aux fins du calcul de cette subvention, les impôts fonciers municipaux incluent uniquement la portion municipale des impôts et n'incluent pas les impôts scolaires ou autres frais spéciaux.

Coûts admissibles

- La rénovation d'une propriété en vue de l'ajout d'unités de logement.
- La restauration ou l'amélioration d'un bâtiment existant pour le rendre conforme à l'ajout d'unités de logement.

- L'agrandissement d'un bâtiment entraînant une augmentation de la superficie en vue de l'ajout d'unités de logement.
- La construction de nouvelles unités de logements supplémentaires.
- Les travaux d'infrastructure, y compris l'amélioration ou la reconstruction des infrastructures publiques existantes sur place (services d'eau, égouts sanitaires et pluviaux) dans le cadre de l'ajout d'unités de logement.

Valeur de la subvention

La subvention sera équivalente à un pourcentage prédéterminé de l'augmentation des impôts fonciers municipaux (c'est-à-dire l'augmentation nette des impôts après l'achèvement du projet et la réévaluation par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM ou MPAC)). La subvention sera versée annuellement pendant 5 ans sous la forme d'un pourcentage de l'augmentation calculée la première année, diminuant de 20 % chaque année. Plus précisément :

- La première année, une subvention équivalente à 100 % de la portion municipale de l'augmentation des impôts fonciers sera accordée au propriétaire.
- La deuxième année, une subvention équivalente à 80 % de la portion municipale de l'augmentation des impôts fonciers sera accordée au propriétaire.

- La troisième année, une subvention équivalente à 60 % de la portion municipale de l'augmentation des impôts fonciers sera accordée au propriétaire.
- La quatrième année, une subvention équivalente à 40 % de la portion municipale de l'augmentation des impôts fonciers sera accordée au propriétaire.
- La cinquième année, une subvention équivalente à 20 % de la portion municipale de l'augmentation des impôts fonciers sera accordée au propriétaire.

Paiement de la subvention

Lorsque la Ville de Hearst confirme la conformité du projet achevé avec la description de la subvention et reçoit une nouvelle valeur de la SÉFM, le calcul de l'ajustement sera établi au début de l'année suivante.

La Subvention équivalente à l'augmentation fiscale ne sera pas versée et ne s'accumulera pas pour toute année où les impôts demeurent impayés à la date d'échéance. Tout défaut de paiement des impôts pour toute année disqualifiera le propriétaire pour de nouveaux versements de subventions.

La subvention sera versée une fois que les travaux liés à la subvention seront complétés, qu'une preuve de paiement et de location sera présentée et que les inspections finales des bâtiments auront eu lieu.

Critères d'admissibilité

Les demandeurs doivent présenter une preuve de propriété.

Pour être admissible à la subvention équivalente à l'augmentation de la taxe foncière, la propriété doit être améliorée de manière à ce que les travaux entrepris entraînent une augmentation d'au moins 10 000 \$ de la valeur de la propriété.

Si un demandeur admissible est approuvé pour la subvention équivalente à l'augmentation fiscale et que la propriété concernée est vendue, en totalité ou en partie, avant l'expiration de la subvention, les versements seront transférables au nouveau propriétaire, à moins d'avis contraire dans l'entente du programme d'incitatifs financiers conclu entre le propriétaire d'origine et la Ville.

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.





8.1.6 Programme de subvention pour frais administratifs

Description

Subvention pour aider les demandeurs admissibles à payer les frais administratifs en vue de la construction d'unités de logement.

Propriétés et usages admissibles

Les demandeurs admissibles qui entreprennent des projets de construction ou d'améliorations qui permettent l'ajout d'unités de logement.

Coûts admissibles

Frais municipaux :

- Les frais liés à l'obtention d'un permis de construction, d'inspection, et/ou de démolition.

Frais d'aménagement (planning fees) :

- Les frais liés aux demandes d'approbation d'un plan d'implantation.
- Les frais liés aux demandes de dérogation mineure.
- Les frais liés aux demandes de modification du Règlement de zonage.
- Les frais liés aux demandes de modification du Plan officiel.
- Les frais liés à l'administration des ententes de subdivision.

Valeur de la subvention

Subvention pour 100 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 10 000 \$.

Paiement de la subvention

La subvention sera versée une fois que le projet et que l'inspection finale seront complétés. Plus précisément, le demandeur admissible doit d'abord payer l'intégralité des frais liés à l'obtention d'un permis de construction et la subvention sera versée après l'achèvement du projet, sur présentation des preuves de paiement et de location.

Critères d'admissibilité

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.



8.1.7 Programme de subvention pour conversion d'espaces résidentiels locatifs, immeubles à usage mixte, ou commerciaux

Description

Subvention pour améliorer la condition/qualité des unités de logement et faciliter la conversion d'espaces résidentiels locatifs, immeubles à usage mixte, ou commerciaux existants en unités de logement supplémentaires, incluant la conversion de bâtiments vacants en unités de logements supplémentaires.

Subvention visant à accroître la diversité de l'offre des unités de logement, à augmenter la valeur des unités de logement, à rendre habitables des unités actuellement inhabitables ou à rendre les unités plus attrayantes pour un éventail plus large de catégories de revenus.

Propriétés et usages admissibles

Les demandeurs admissibles qui entreprennent des projets de construction ou d'améliorations qui permettent l'ajout d'unités de logement.

Les demandeurs admissibles peuvent recevoir des subventions pour la réhabilitation d'unités résidentielles ou la conversion d'espaces non résidentiels ou commerciaux en unités résidentielles.

Coûts admissibles

- Travaux liés à la conformité au Code du bâtiment de l'Ontario ou au Code de prévention des incendies, tels que les travaux structurels, électriques, d'évacuation sécuritaire, de ventilation, de protection contre l'incendie, y compris l'isolation associée, et autres améliorations similaires.

Valeur de la subvention

Subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 10 000 \$ par unité de logement.

- Option supplémentaire pour les logements accessibles (pour plus de détails concernant les règles d'accessibilité qui s'appliquent aux nouveaux bâtiments et aux rénovations importantes en Ontario, veuillez vous référer au Code du bâtiment de l'Ontario) : subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 2 500 \$ pour des nouvelles unités de logement accessibles.

La subvention totale ne doit en aucun cas excéder 50 % du coût total de la construction.

Paiement de la subvention

La subvention sera versée une fois que les travaux liés à la subvention seront complétés, qu'une preuve de paiement et de location sera présentée et que les inspections finales des bâtiments auront eu lieu.

La Ville procédera à une évaluation finale du projet pour s'assurer qu'il correspond aux détails fournis dans la demande de subvention.

Critères d'admissibilité

Les candidats doivent fournir une copie des soumissions préparées par une personne ou une organisation qualifiée dans le domaine concerné.

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.





8.1.8 Programme de subvention pour ajout d'unités secondaires

Description

Subvention pour faciliter l'ajout d'un maximum de deux unités secondaires dans une résidence, par exemple via la construction, la rénovation ou l'amélioration.

Tel que stipulé dans la Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements, ce programme permet :

- un zonage de plein droit pour permettre jusqu'à trois (3) unités résidentielles par lot (deux (2) dans le bâtiment principal et une (1) dans un bâtiment auxiliaire).

Pour plus de clarté, ce programme ne s'applique pas aux propriétés admissibles dans le cadre du Programme de subvention pour conversion d'espaces résidentiels locatifs, immeubles à usage mixte, ou commerciaux.

Propriétés et usages admissibles

Les unités secondaires de logement peuvent être aménagées dans le bâtiment principal ou construites en tant que bâtiment accessoire.

Coûts admissibles

- Développement, réaménagement et/ou rénovation créant de nouvelles unités résidentielles supplémentaires.
- Mise en service d'une (1) ou deux (2) unités résidentielles supplémentaires situées dans un bâtiment auxiliaire (par exemple, un garage converti ou une maison de jardin / maisonnette).

- Les travaux peuvent comprendre des améliorations pour remédier à des lacunes identifiées, telles que la conformité aux codes du bâtiment et de prévention des incendies.
- Les travaux d'infrastructure, y compris l'amélioration ou la reconstruction des infrastructures publiques existantes sur place (services d'eau, égouts sanitaires et pluviaux) dans le cadre de l'ajout d'unités de logement secondaires.
- En plus des travaux admissibles ci-dessus, les conditions suivantes s'appliquent : les unités résidentielles supplémentaires sont autorisées à l'intérieur ou sur la même propriété que la maison individuelle ou jumelée existante ou la maison de ville sur la rue (row housing).

Valeur de la subvention

Subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 10 000 \$ par unité de logement.

- Option supplémentaire pour les logements accessibles (pour plus de détails concernant les règles d'accessibilité qui s'appliquent aux nouveaux bâtiments et aux rénovations importantes en Ontario, veuillez vous référer au Code du bâtiment de l'Ontario) : subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 2 500 \$ pour des nouvelles unités de logement accessibles.

La subvention totale ne doit en aucun cas excéder 50 % du coût total de la construction.

Païement de la subvention

La subvention sera versée une fois que les travaux liés à la subvention seront complétés et que les preuves de paiement et de location seront présentées.

Critères d'admissibilité

Les demandeurs doivent fournir une copie des soumissions préparées par une personne ou une organisation qualifiée ainsi qu'une preuve de paiement.

La Ville procédera à une évaluation finale du projet pour s'assurer qu'il correspond aux détails fournis dans la demande de subvention.

Les demandeurs doivent signer une entente avec la Ville de Hearst déclarant que l'unité secondaire ne sera pas utilisée pour du logement à court terme (28 jours ou moins).

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.





8.1.9 Programme de subvention pour construction de nouveaux logements locatifs multirésidentiels

Description

Subvention pour la construction de nouvelles unités de logement locatif multirésidentiel.

Subvention pour encourager la diversité dans l'offre d'unités de logement pour combler les besoins prioritaires de la communauté de Hearst.

Propriétés et usages admissibles

Les demandeurs admissibles qui entreprennent des projets de construction qui permettent l'ajout d'unités de logement.

Coûts admissibles

- Travaux liés à la conformité au Code du bâtiment de l'Ontario ou au Code de prévention des incendies, tels que les travaux structurels, électriques, d'évacuation sécuritaire, de ventilation, de protection contre l'incendies, y compris l'isolation associée, et autres améliorations similaires.

Valeur de la subvention

Subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 25 000 \$ par unité de logement.

- Option supplémentaire pour les logements accessibles (pour plus de détails concernant les règles d'accessibilité qui s'appliquent aux

nouveaux bâtiments et aux rénovations importantes en Ontario, veuillez vous référer au Code du bâtiment de l'Ontario) : subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 5 000 \$ pour des nouvelles unités de logement accessibles.

La subvention totale ne doit en aucun cas excéder 50 % du coût total de la construction.

Païement de la subvention

La subvention sera versée une fois que les travaux liés à la subvention seront complétés et que les preuves de paiement et de location seront présentées.

Critères d'admissibilité

Les demandeurs doivent fournir une copie des soumissions préparées par une personne ou une organisation qualifiée dans le domaine concerné.

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.

La Ville procédera à une évaluation finale du projet pour s'assurer qu'il correspond aux détails fournis dans la demande de subvention.



8.1.10 Programme d'attribution de terrains excédentaires

Description

Programme pour faciliter l'accès aux terrains appartenant à la Ville de Hearst étant jugés excédentaires. Les terrains jugés excédentaires seront offerts par le biais d'appels de propositions.

Ce programme se veut un incitatif important pour compenser les coûts associés à l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements, là où il est jugé approprié ou souhaitable par le Conseil municipal.

Propriétés et usages admissibles

Les terrains appartenant à la Ville de Hearst seront considérés excédentaires s'ils excèdent aux besoins de la communauté.

Coûts admissibles

- La Ville de Hearst déterminera les coûts admissibles au cas par cas pour chaque terrain excédentaire identifié.

Valeur de la subvention

Ce programme permettra aux demandeurs admissibles d'acquérir des terrains à moindre coût, allant jusqu'à 50 % de la valeur marchande.

Païement de la subvention

Les terrains identifiés comme étant excédentaires seront offerts par le biais d'appels de propositions.

Critères d'admissibilité

La Ville de Hearst déterminera les critères d'admissibilité au cas par cas pour chaque terrain excédentaire identifié.

Des critères d'admissibilité spécifiques peuvent être identifiés dans l'appel de propositions qui sera publié par la Ville.

Les propositions soumises seront évaluées en fonction des critères identifiés dans l'appel de propositions, et les propositions qui répondent ou dépassent ces critères seront privilégiées.

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.





8.1.11 Programme de subvention pour frais de raccordement aux services publics municipaux

Description

Subvention pour faciliter le raccordement aux services publics municipaux pour les terrains qui n'y sont pas raccordés.

Le programme vise à augmenter le nombre de propriétés viabilisées dans les secteurs présentant un potentiel de développement multirésidentiel.

Propriétés et usages admissibles

Coûts liés au raccordement des services publics municipaux à une propriété non desservie qui se situe à proximité de l'infrastructure municipale.

Coûts admissibles

- Frais liés à une demande de raccordement aux services d'eau et d'égouts.
- Coûts liés à la construction et à l'ingénierie pour raccorder les services d'eau et d'égouts à des propriétés précédemment non desservies.

Valeur de la subvention

Subvention pour 50 % des coûts admissibles jusqu'à un maximum de 50 000 \$ par propriété.

Paiement de la subvention

La subvention sera versée une fois que le projet de construction sera entièrement achevé et qu'une preuve de paiement sera présentée.

Critères d'admissibilité

Les demandeurs doivent fournir une copie de la soumission préparée par une personne ou une organisation qualifiée dans le domaine concerné.

La Ville procédera à une évaluation finale du projet pour s'assurer qu'il correspond aux détails fournis dans la demande de subvention.

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.





8.1.12 Programme de subvention pour frais de décharge

Description

Subvention pour faciliter le processus de démolition en accordant un rabais sur les frais de décharge au dépotoir municipal.

Subvention réservée aux projets d'ajout de logements locatifs multirésidentiels.

Propriétés et usages admissibles

Frais de décharge liés à la démolition d'un bâtiment en vue de la construction d'unités de logement.

Coûts admissibles

- Frais de décharge au dépotoir.

Valeur de la subvention

Subvention pour 50 % des frais de décharge jusqu'à un maximum de 10 000 \$.

Païement de la subvention

La subvention sera versée une fois que le projet de construction sera entièrement achevé, que des preuves de paiement et de location seront présentées et que les inspections finales des bâtiments auront eu lieu.

Critères d'admissibilité

La Ville doit déterminer si le projet achevé est conforme à la description fournie dans la demande de subvention.

Les projets doivent respecter les critères d'admissibilité généraux de ce plan.





8.1.13 Politique de banques de terrains (landbanking)

Description

Il est prévu dans ce Plan que le Conseil municipal, à sa discrétion, puisse acheter, vendre, louer, préparer et céder des propriétés municipales à un prix égal ou inférieur à la valeur marchande afin d'atteindre les objectifs du Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst et ceux du présent Plan. Cette politique permettra de faciliter et d'améliorer plus spécifiquement le Programme de subventions pour terrains excédentaires, ainsi que les autres programmes d'incitatifs financiers de ce Plan de manière plus générale.

Ce programme vise à réduire le nombre de terrains vacants ou sous-utilisés.

Propriétés et usages admissibles

Ce programme est réservé à la Ville de Hearst et lui permet :

- d'acquérir, détenir, défricher, niveler ou préparer autrement des terrains en vue de la construction d'unités de logement;
- de construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments sur des terrains acquis ou détenus par elle, conformément au Plan d'amélioration communautaire Logement;
- de vendre, louer ou autrement disposer de tout terrain et bâtiment acquis ou détenu par elle, conformément au Plan d'amélioration communautaire Logement.



9. Budget



La préparation d'un budget pour un Plan d'amélioration communautaire Logement (PAC Logement) est un exercice complexe et délicat. Tout d'abord, le rôle de la Municipalité est celui d'un levier pour stimuler le secteur privé à maintenir l'économie locale en santé. Les points ci-dessous sont importants à retenir et à prendre en considération dans toute décision prise relative au budget :

- Une partie de l'investissement municipal se reflète en renoncement de revenu (manque à gagner/ « foregone revenue ») :
 - Programme de subvention équivalente à l'augmentation fiscale;
 - Programme de subvention pour frais administratifs;
 - Programme d'attribution de terrains excédentaires;
 - Programme de subvention pour frais de décharge;
- L'autre partie de l'appui financier de la Municipalité provient de l'argent des contribuables ou d'autres sources de financement (provinciales/nationales) :
 - Programme de subvention pour étude de faisabilité;
 - Programme de subvention pour services professionnels;
 - Programme de subvention pour conversion d'espaces résidentiels locatifs, immeubles à usage mixte, ou commerciaux;
 - Programme de subvention pour ajout d'unités secondaires;
 - Programme de subvention pour construction de nouveaux logements locatifs multirésidentiels;
 - Programme de subvention pour frais de raccordement aux services publics municipaux;

- La Municipalité influence directement l'investissement du secteur privé et devrait baser son budget sur les impacts directs totaux prévus;
- Par exemple, une petite communauté dont les lignes budgétaires se situent entre 150 000 \$ et 250 000 \$ par année, doit s'attendre à ce que les investissements du secteur privé se situent au minimum entre 300 000 \$ et 500 000 \$;
- La volonté politique est un déterminant important de la mesure dans laquelle une municipalité est disposée à investir et de l'effet multiplicateur acceptable.

Pour le PAC Logement et ses programmes d'incitatifs, suite à des discussions et des séances de travail approfondies, l'équipe de recherche propose que la Ville de Hearst crée et administre deux portefeuilles budgétaires distincts afin d'encourager la réduction rapide du manque de logement en agissant comme levier pour les projets de petite et de grande envergure.

- Portefeuille A : pour la construction de 1 à 4 nouvelles unités de logement;
- Portefeuille B : pour la construction de 5 nouvelles unités de logement ou plus.

Finalement, basé sur la conclusion de l'État des lieux qui démontre l'ampleur inquiétante de la réalité, et considérant l'intérêt important de la population au niveau du logement, l'équipe de recherche recommande pour la première année du PAC Logement, un budget plus important, qui pourra être réajusté dès la deuxième année selon l'analyse et les résultats de la première année.

10. Mise en œuvre



Afin de permettre un processus rapide, transparent, juste et efficace pour chaque demande de programme d'incitatifs, une procédure claire doit être établie et respectée. La procédure d'évaluation suivante est recommandée pour les demandes soumises dans le cadre du PAC Logement :

- 1) Consultation préalable avec la Municipalité;
- 2) Soumission du dossier de demande complet et de tout document à l'appui;
- 3) Examen initial des demandes par la Municipalité pour confirmer la conformité aux critères d'admissibilité et aux directives en matière de conception prévues dans le PAC Logement;
- 4) Évaluation par le comité municipal nommé à cet effet;
- 5) La Municipalité peut exiger la signature d'une entente pour les programmes soumis à certaines conditions;
- 6) Avant de verser les fonds, la Municipalité exigera des preuves de paiement pour tous les coûts inscrits au dossier de demande.

L'examen des demandes sera coordonné par le directeur de l'aménagement/chef du service du bâtiment et/ou le directeur du service de développement économique, et sera examinées par le Conseil municipal ou le comité délégué. Les dossiers de demande seront acceptés et évalués dans l'ordre qu'ils seront reçus.

Les fonds alloués dans le cadre de chaque programme d'incitatifs seront imputés au budget du PAC Logement à l'année civile d'approbation de la subvention, même lorsque les fonds sont effectivement versés l'année suivante. Les projets doivent être

terminés dans l'année qui suit l'approbation, mais il est possible de demander une prolongation de la subvention. La Municipalité continuera d'accepter les demandes au titre des programmes d'incitatifs jusqu'à épuisement des fonds annuels, suite à quoi les programmes seront « clos » jusqu'à l'approbation du budget municipal suivant.

Les demandes de projets admissibles à plusieurs programmes, à concurrence du maximum autorisé de 150 000 \$ par propriété (à l'exclusion du programme de subvention relative à l'augmentation des impôts fonciers et des réductions de frais de demande de permis), sont encouragées.

Le Conseil municipal se réserve le droit de limiter l'accès à certains programmes lorsqu'il estime que certaines subventions sont redondantes et ne représentent pas une utilisation adéquate des ressources ou lorsqu'il juge que la valeur d'un projet donné restreint excessivement les fonds disponibles pour d'autres projets d'amélioration communautaire dans la communauté.

Le principe de subvention réciproque signifie que le Conseil municipal ne financera pas plus de 50 % des coûts admissibles ou plus que les maximums autorisés, selon le montant le plus bas.

Le Conseil municipal peut faire tout ajout, révision ou changement au présent PAC Logement, pendant les cinq premières années du programme ou par la suite, en fonction de ses objectifs et des résultats obtenus.

Toute modification du présent Plan d'amélioration communautaire Logement requiert la convocation d'une assemblée publique, pour laquelle un préavis suffisant doit être donné, en conformité avec la Loi sur l'aménagement du territoire.



11. Administration



Le présent Plan d'amélioration communautaire Logement sera administré par la Ville de Hearst dans le cadre de la mise en œuvre des politiques d'amélioration communautaire du Plan officiel de la région d'aménagement de Hearst.

Pour assurer la réussite du PAC Logement, il est primordial de susciter l'intérêt des entreprises du secteur privé, préférablement locales. Chacun des programmes d'incitatifs suivants représente une ligne budgétaire, et un montant annuel devrait y être alloué, selon une projection des demandes attendues pour l'année suivante.

Tableau 7

Programme	Catégorie	Portefeuille A	Portefeuille B
Programme de subvention pour étude de faisabilité	Investissement		
Programme de subvention pour services professionnels	Investissement		
Programme de subvention équivalente à l'augmentation fiscale	Renoncement de revenu	s / o	s / o
Programme de subvention pour frais administratifs	Renoncement de revenu	s / o	s / o
Programme de subvention pour conversion d'espaces résidentiels locatifs, immeubles à usage mixte, ou commerciaux	Investissement		
Programme de subvention pour ajout d'unités secondaires	Investissement		
Programme de subvention pour construction de nouveaux logements locatifs multirésidentiels	Investissement		
Programme d'attribution de terrains excédentaires	Renoncement de revenu	s / o	s / o
Programme de subvention pour frais de raccordement aux services publics municipaux	Investissement		
Programme de subvention pour frais de décharge	Renoncement de revenu	s / o	s / o
BUDGET LOGEMENT AMBITIEUX		150 000 \$	350 000 \$
BUDGET LOGEMENT MODESTE		75 000 \$	175 000 \$



Ces mesures du Plan d'amélioration communautaire Logement (PAC Logement) devraient permettre une amélioration importante et directe au niveau de la réduction de l'écart du logement. À mesure que les secteurs public et privé augmenteront leurs investissements dans le PAC Logement, les améliorations deviendront plus substantielles et amélioreront indirectement d'autres secteurs économiques et sociaux de la ville de Hearst.

Les montants de subvention recommandés sont basés sur la demande attendue de développement de nouvelles unités de logement locatif, en tenant compte des limites vraisemblables du budget municipal. Il est impossible de prévoir exactement le nombre de demandes ni l'ampleur des projets qui seront proposés. Les montants recommandés devraient donc être considérés comme le montant minimum à dépenser chaque année pour atteindre les objectifs du PAC sur cinq ans. Par la suite, les montants en question pourront être réévalués et ajustés.

Les subventions mentionnées dans le présent PAC Logement sont soumises à l'examen et à l'approbation du Conseil municipal. Les programmes d'incitatifs proposés sont prévus pour un cycle quinquennal, mais pourront être réévalués chaque année en fonction du budget annuel de la Municipalité.



12. Conclusion



La situation économique et démographique de la ville de Hearst, ancrée dans une histoire riche et évolutive, présente des défis significatifs en matière de logement et de main-d'œuvre. La crise du logement, marquée par une pénurie d'unités d'habitation et des défis économiques, ainsi que la crise de la main-d'œuvre résultant en départs massifs à la retraite et d'une diminution de la population active, constituent des obstacles majeurs à la croissance et à la stabilité de la ville.

Face à ces enjeux, la Ville de Hearst a répondu de manière proactive en développant un Plan d'amélioration communautaire Logement (PAC Logement). Ce plan, élaboré en collaboration avec des consultants, des intervenants locaux et la participation active de la communauté, vise à stimuler le développement économique et à aborder les besoins pressants en matière de logement. Les objectifs du PAC Logement mettent l'accent sur la stimulation du développement d'unités de logement, l'examen des défis et des opportunités liés au logement, et la recherche de solutions pour combler les écarts en matière de logement.

La méthodologie de développement du PAC Logement a été rigoureuse, impliquant une collaboration étroite avec des acteurs clés de la communauté, des entretiens approfondis, des sondages et une analyse approfondie des données. Les conclusions de l'état des lieux sur le logement et la main-d'œuvre à Hearst ont établi les bases nécessaires pour l'élaboration de stratégies et de plans d'action concrets.

L'analyse détaillée des besoins en matière de logement a conduit à des pistes d'action spécifiques, telles que la promotion du développement résidentiel adapté aux personnes âgées, la sensibilisation sur les écarts de logements et les taux de location, et la

stimulation de projets immobiliers novateurs. Des scénarios idéaux, dont la construction de complexes pour personnes âgées et d'immeubles multirésidentiels, ainsi que des solutions alternatives comme la réhabilitation de bâtiments vacants, offrent diverses perspectives pour répondre à la demande croissante en logement.

Les programmes d'incitatifs visant à améliorer la crise du logement comprennent plusieurs initiatives pour soutenir la construction et l'amélioration d'unités de logement dans la communauté.

Pour conclure, le Plan d'amélioration communautaire Logement de la Ville de Hearst est une initiative ambitieuse et nécessaire pour faire face aux défis économiques et démographiques actuels. Son élaboration a été guidée par une approche inclusive et des données robustes, offrant ainsi une base solide pour la mise en œuvre réussie de solutions concrètes. La Ville de Hearst, en travaillant en étroite collaboration avec la communauté et les partenaires, est bien positionnée pour surmonter les obstacles et créer un avenir prospère et équilibré pour ses résidents.

