

Inclusionary Zoning: Proposed Official Plan Amendment

SECTION 4.2.5 TO BE DELETED IN ENTIRETY AND REPLACED WITH THE FOLLOWING.

4.2.5 Inclusionary Zoning

1. The City will establish by-laws, requirements, guidance and processes for residential development near transit to contribute inclusionary units in support of an equitable and diverse supply of affordable housing consistent with the goals of section 4.2 of this Plan and with the housing objectives as described in the 10 Year Housing and Homelessness Plan.
2. For the purposes of inclusionary zoning, an inclusionary unit is a housing unit that aligns with the definition of “affordable residential unit” as set out in the *Development Charges Act*, as amended.
3. The range of household incomes and the minimum depth of affordability for an inclusionary unit shall be those established by the *Development Charges Act*, so that:
 - a. For rental housing, the rent is affordable to renter households at or below the 60th percentile of the household income distribution; and
 - b. For ownership housing, the purchase price is affordable to all households at or below the 60th percentile of the household income distribution.
4. Inclusionary units shall remain affordable for a period of no less than 25 years, measured from the date of first residential occupancy of the unit.
5. A residential development will be required to provide inclusionary units subject to the provisions of the Zoning By-law where the development is located within a Protected Hub as shown on Schedule C1 and the B-series Schedule of this Plan; and
 - a. The total number of units within the residential development, including all buildings and phases on the site is 80 units or more; or
 - b. The total residential gross floor area of the development on the site is 6,000 square metres or more.
6. Notwithstanding Section 4.2.5, Policy 5), a development is exempt from inclusionary zoning where:

- a. The development meets exemption criteria as set forth in the Planning Act and applicable Provincial regulation; or
 - b. The development provides affordable housing units that meet or exceed set-aside rates as described in Table 5 of Section 4.2.5, Policy (7), meet or exceed the affordability term established in Section 4.2.5, Policy (4), and where such units are bound by a registered agreement.
7. The number of inclusionary units or portion of the total residential gross floor area to be set-aside as inclusionary units shall be provided in accordance with Table 5 below:

Table 5: Inclusionary Zoning Set-Aside Rates

Metrics	Set-Aside Rates
Residential Units	Zero (0) percent of total residential units
Residential Gross Floor Area	Zero (0) percent of total residential gross floor area

8. The range of unit types and development standards for inclusionary units are as follows:
- a. Any unit type and unit size are permitted in accordance with the Zoning By-law;
 - b. The unit size and unit mix by number of bedrooms for required inclusionary units shall be proportional to units provided elsewhere in the building;
 - c. The quality of finish and integration into the building shall be the same as the non-inclusionary units to ensure no differentiation; and,
 - d. Inclusionary units shall be distributed across multiple floors of a building.
9. The City may establish incentives and measures to support the delivery of inclusionary units.
10. The City shall receive 50% of the net proceeds from the first sale of the unit following the end date of the affordability term for reinvestment in affordability programs. Net Proceeds shall mean the difference between the sale price of the inclusionary ownership unit at the time of the first transaction following the expiry of the affordability term and the original purchase price, adjusted for transactional costs as deemed appropriate by the City, and as detailed in the Inclusionary Zoning Guidelines.
11. The City will only consider off-site delivery or consolidation of required inclusionary units where:

- a. An improved housing outcome will result, including but not limited to an increase in the number of affordable units provided, or deeper levels of affordability;
 - b. The location of the receiving development is within the same Protected Hub as shown on Schedule C1 and the B-series Schedule of this Plan;
 - c. Off-site units are ready for occupancy within two years of the date of occupancy for the originating development; and
 - d. A Zoning By-law Amendment or binding and secured agreement has transferred the obligation to provide inclusionary units from an originating development to the receiving development; and
 - e. The units provided off-site are additional to, and do not satisfy, the inclusionary zoning or other affordable housing requirements that otherwise apply to the receiving development.
12. The City will develop Inclusionary Zoning Guidelines to provide details and guidance on the implementation, execution, and ongoing administration of inclusionary units, including compliance, reporting and monitoring of agreements.
13. The City will require a development to have a registered agreement on title for the inclusionary unit(s) which will include:
- a. The start and end dates for the term of affordability;
 - b. Requirements to maintain defined affordability thresholds for any lease, sublease, purchase or re-sale throughout the term of affordability;
 - c. Requirements to distribute the net proceeds from the first sale of the unit following the end-date of the affordability term to the City for reinvestment in affordability programs;
 - d. Requirements for the provision of off-site units, where applicable; and
 - e. Any other matters as deemed appropriate by the City.
14. Monitoring, reporting and future amendments will be subject to the following:
- a. The City will commission a full update to the Inclusionary Zoning Assessment Report within five years beginning from the coming into force of these policies;
 - b. Amendments to the set-aside rate and sub-categorization of those rates to specific geographies will be supported by the findings of the Inclusionary Zoning Assessment Report as updated from time-to-time, and the findings of a Housing Needs Assessment or similar study with focus on the trajectory of housing supply, diversity and equity near transit;
 - c. The City will provide a biennial monitoring report to Council on the implementation of inclusionary zoning and will report on:
 - i. The number, type, and location of affordable housing units;

- ii. The range of household incomes for which affordable housing units were provided;
 - iii. The number of affordable housing units that were converted to market units at market value; and
 - iv. The proceeds that were received by the municipality from the sale of affordable housing units.
- d. Biennial monitoring as outlined in subsection (c) will also include indicators to assess the health of the housing market and state of housing supply, diversity and equity near transit;
- e. Where an amendment to the set-aside rates occurs following the update of the Inclusionary Zoning Assessment Report, a transition period of up to two years will be provided prior to the new rate taking effect, starting from date of enactment of the amendment; and
- f. Notwithstanding 4.2.5, Policy 14(e), where an applicant has applied for site plan approval, draft plan of subdivision approval, condominium approval, building permit or development permit, the set-aside rate will be frozen at the level on the date of application.

Zonage d'inclusion : modification proposée du Plan officiel

SECTION 4.2.5 À SUPPRIMER INTÉGRALEMENT ET À REMPLACER PAR CE QUI SUIT.

4.2.5 Zonage d'inclusion

1. La Ville établira des règlements, des exigences, des lignes directrices et des processus pour les projets d'aménagement résidentiel situés à proximité des installations de transport en commun, afin de contribuer à la création de logements du zonage d'inclusion et ainsi favoriser une offre équitable et diversifiée de logements abordables, conformément aux objectifs de la section 4.2 du présent Plan et aux objectifs de logements fixés dans le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance.
2. Aux fins du zonage d'inclusion, un logement du zonage d'inclusion correspond à la définition d' « unité d'habitation abordable » telle qu'énoncée dans la *Loi sur les redevances d'aménagement*, modifiée.
3. La fourchette des revenus des ménages et le seuil minimal d'accessibilité financière pour un logement du zonage d'inclusion sont ceux établis par la *Loi sur les redevances d'aménagement*, de sorte que :
 - a. Pour les logements du zonage d'inclusion, le loyer est abordable pour les ménages locataires dont le revenu se situe au maximum au 60^e centile de la répartition des revenus des ménages; et
 - b. Pour les propriétaires-occupants, le prix d'achat est abordable pour tous les ménages dont le revenu se situe au maximum au 60^e centile de la répartition des revenus des ménages.
4. Les logements du zonage d'inclusion doivent rester abordables pour une période d'au moins 25 ans, à partir de la date de la première occupation du logement.
5. Le promoteur d'un projet d'aménagement résidentiel devra prévoir des logements du zonage d'inclusion, conformément aux dispositions du Règlement de zonage si le projet est situé dans un carrefour protégé, comme indiqué à l'annexe C1 et à l'annexe de la série B du présent Plan; et

- a. Le nombre total de logements compris dans l'aménagement résidentiel, incluant tous les bâtiments et toutes les phases du projet sur le bien-fonds est d'au moins 80 logements; ou
 - b. La surface de plancher hors œuvre brute résidentielle totale du bien-fonds est d'au moins 6 000 mètres carrés.
6. Nonobstant la politique 5) de la section 4.2.5, un aménagement est dispensé des exigences du zonage d'inclusion dans les cas suivants :
- a. L'aménagement répond aux critères d'exemption énoncés dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* et dans la législation provinciale applicable; ou
 - b. Le promoteur du projet d'aménagement prévoit des logements abordables qui respectent ou dépassent les taux de réservation énoncés dans le tableau 5 de la section 4.2.5, politique (7), respectent ou dépassent les conditions d'abordabilité établies dans la section 4.2.5, politique (4), et où ces logements sont liés par un accord enregistré.
7. Le nombre de logements du zonage d'inclusion ou la proportion de surface de plancher résidentielle hors œuvre brute à réserver à des fins d'inclusion doivent être fournis conformément au tableau 5 ci-dessous :

Tableau 5 : Taux de réservation du zonage d'inclusion

Paramètre	Taux de réservation
Nombre de logements	Zéro (0) pour cent du nombre total de logements
Surface de plancher résidentielle hors œuvre brute	Zéro (0) pour cent de la surface de plancher résidentielle hors œuvre brute

8. Les types de logements et les normes d'aménagement des logements du zonage d'inclusion sont les suivants :
- a. Tous les types et toutes les surfaces de logement sont autorisés conformément au Règlement de zonage;
 - b. La surface et la composition des logements du zonage d'inclusion en fonction du nombre de chambres doivent être proportionnelles à celles des autres logements de l'immeuble;
 - c. La qualité des finitions et l'intégration dans l'immeuble doivent être identiques à celles des logements non inclusifs afin d'éviter toute différenciation; et
 - d. Les logements du zonage d'inclusion doivent être répartis sur plusieurs étages d'un immeuble.

9. La Ville peut mettre en place des mesures et des programmes d'incitation pour encourager la création de logements du zonage d'inclusion.
10. La Ville percevra 50 pour cent des bénéfices nets de la première vente du logement après la date d'expiration de la période d'abordabilité afin de réinvestir dans des programmes d'abordabilité. Les bénéfices nets correspondent à la différence entre le prix de vente du logement du zonage d'inclusion au moment de la première transaction suivant l'expiration de la période d'abordabilité et le prix d'achat initial, ajusté en fonction des coûts de transaction jugés appropriés par la Ville, comme le stipulent les Lignes directrices sur la mise en œuvre du zonage d'inclusion.
11. La Ville n'envisagera la possibilité de logements hors site ou le regroupement de logements du zonage d'inclusion requis que dans les cas suivants :
 - a. Si une amélioration de la situation est prévue en matière de logement, notamment mais sans s'y limiter grâce à une augmentation du nombre de logements abordables ou à une augmentation de leur niveau d'abordabilité;
 - b. L'emplacement du projet d'aménagement bénéficiaire se trouve dans le même carrefour protégé que celui indiqué à l'annexe C1 et à l'annexe de la série B du présent Plan;
 - c. Les logements hors site sont prêts à être occupés dans les deux ans suivant la date d'occupation du projet d'origine;
 - d. Une modification du Règlement de zonage ou un accord contraignant et garanti a transféré l'obligation de fournir des logements du zonage d'inclusion du projet d'origine à l'aménagement de destination; et
 - e. Les logements créés hors site s'ajoutent aux exigences en matière de zonage d'inclusion ou d'autres exigences en matière de logement abordable qui s'appliquent par ailleurs au projet de destination.
12. La Ville élaborera des lignes directrices sur la mise en œuvre du zonage d'inclusion fournissant des détails et des conseils sur la mise en œuvre, l'exécution et la gestion continue des logements du zonage d'inclusion, y compris la conformité, les rapports et le suivi des accords.
13. La Ville exigera que tout projet immobilier fasse l'objet d'un accord enregistré sur titre pour le ou les logements du zonage d'inclusion, qui comprendra les éléments suivants :
 - a. Les dates de début et de fin de la période d'abordabilité;
 - b. Les exigences relatives au maintien de seuils d'abordabilité définis pour tout bail, sous-location, achat ou revente pendant toute la durée de la période d'abordabilité;

- c. Les exigences relatives à la distribution des bénéfices nets de la première vente du logement après la date de fin de la période d'abordabilité à la Ville pour réinvestissement dans des programmes d'abordabilité;
 - d. Les exigences relatives à la création de logements hors site, le cas échéant; et
 - e. Toute autre question jugée pertinente par la Ville.
14. Le suivi, les rapports et les modifications futures seront soumis aux conditions suivantes :
- a. La Ville sollicitera une mise à jour complète du rapport d'évaluation du zonage d'inclusion dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de ces politiques;
 - b. Les modifications apportées au taux de réservation et à la sous-catégorisation de ces taux pour des zones géographiques en particulier s'appuieront sur les conclusions du rapport d'évaluation du zonage d'inclusion, mis à jour régulièrement, et sur les conclusions d'une évaluation des besoins en matière de logement ou d'une étude similaire fondée sur la trajectoire de l'offre, de la diversité et de l'équité en matière de logement à proximité des installations de transport en commun;
 - c. La Ville fournira au Conseil un rapport de suivi bisannuel sur la mise en œuvre du zonage d'inclusion et rendra compte des éléments suivant :
 - i. le nombre, le type et l'emplacement des logements abordables;
 - ii. la fourchette des revenus des ménages auxquels des logements abordables ont été fournis;
 - iii. le nombre de logements abordables qui ont été transformés en logements au prix du marché; et
 - iv. les recettes perçues par la municipalité grâce à la vente de logements abordables.
 - d. Le suivi biennal décrit au paragraphe (c) comprendra également des indicateurs permettant d'évaluer la vigueur du marché immobilier et l'état de l'offre, de la diversité et de l'équité en matière de logement à proximité des installations de transport en commun;
 - e. Lorsqu'une modification des taux de réservation intervient à la suite de la mise à jour du rapport d'évaluation du zonage d'inclusion, une période de transition pouvant aller jusqu'à deux ans sera prévue avant l'entrée en vigueur du nouveau taux, à compter de la date d'adoption de la modification; et
 - f. Nonobstant la politique 14(e) de la section 4.2.5, lorsqu'un requérant a présenté une demande d'approbation d'un plan d'implantation, d'approbation d'un projet de lotissement, d'approbation d'une copropriété,



de permis de construire ou de permis d'aménagement, le taux de réservation sera gelé au niveau en vigueur à la date de la demande.