Explorer les solutions pour répondre à la demande sur le marché de l'habitation

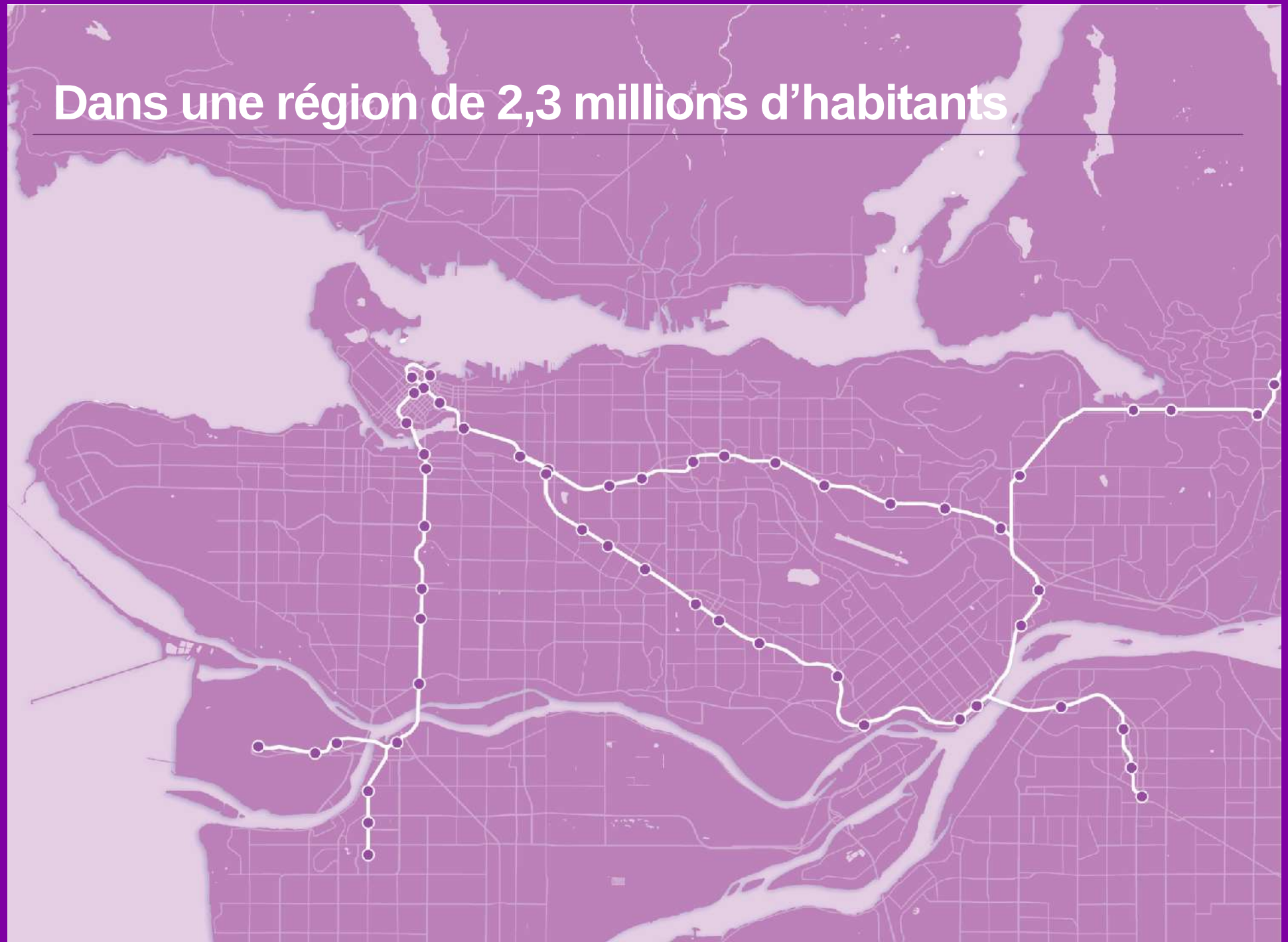
Conférence nationale sur le logement

Dan Garrison
Ville de Vancouver
22 novembre 2018

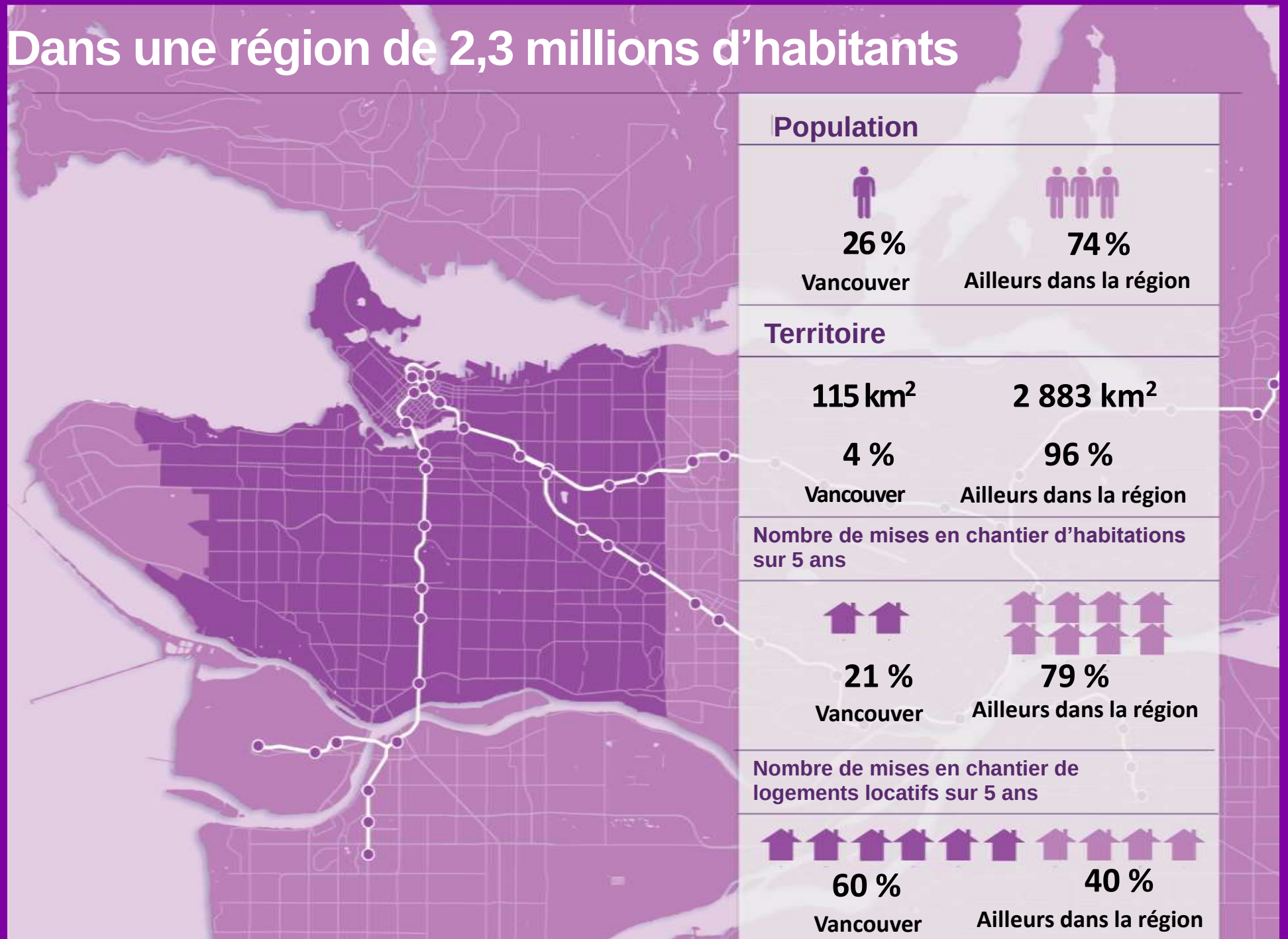
CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Une ville de 630 000 habitants

Dans une région de 2,3 millions d’habitants



Dans une région de 2,3 millions d'habitants



Population

26 %
Vancouver

74 %
Ailleurs dans la région

Territoire

115 km²

4 %
Vancouver

2 883 km²

96 %
Ailleurs dans la région

Nombre de mises en chantier d'habitations sur 5 ans

21 %
Vancouver

79 %
Ailleurs dans la région

Nombre de mises en chantier de logements locatifs sur 5 ans

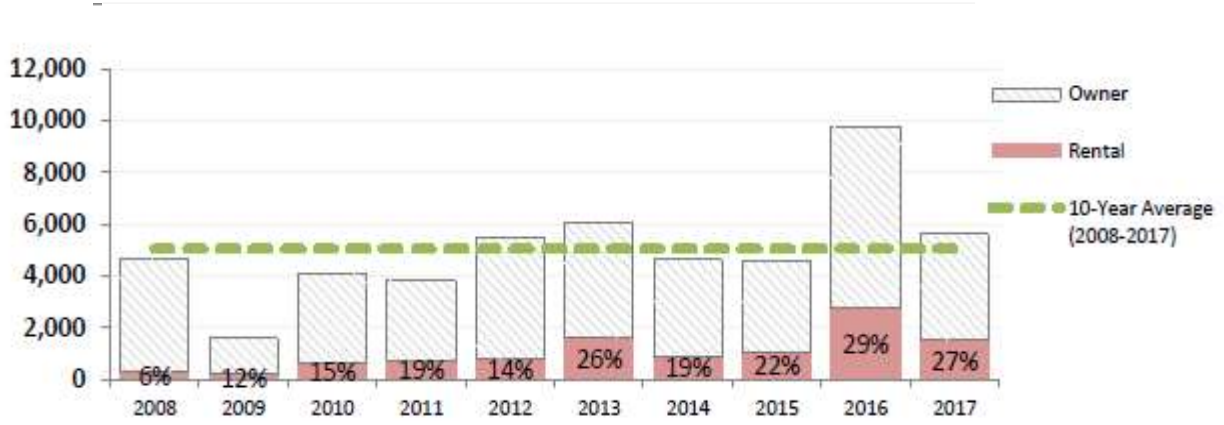
60 %
Vancouver

40 %
Ailleurs dans la région

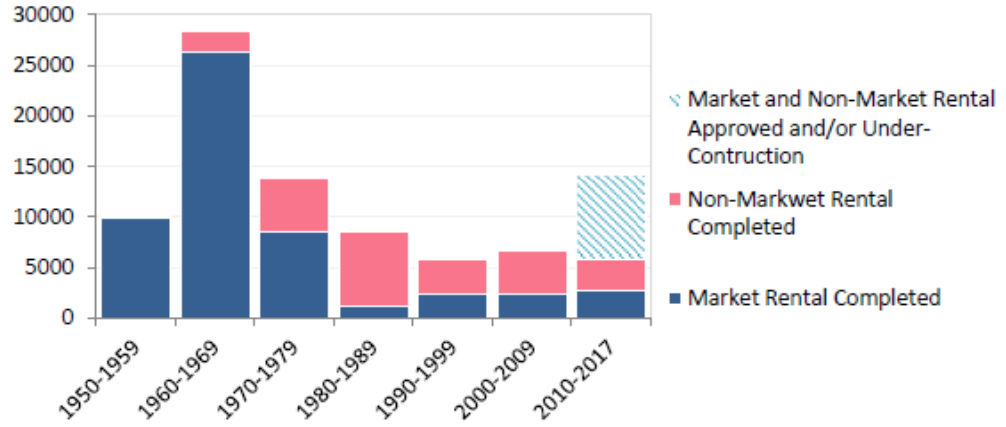
Croissance du parc de logements

Hausse des mises en chantier et des achèvements; construction de logements locatifs à son plus haut niveau depuis plusieurs décennies

Hausse des mises en chantier et des achèvements sur le marché locatif, et pour les logements hors marché et les logements en propriété absolue – Près de 16 000 unités mises en chantier et presque 11 000 unités achevées dans les deux dernières années; approbation des logements locatifs à un niveau inégalé depuis les années 1970.



Vancouver annual housing starts, 2008-2017



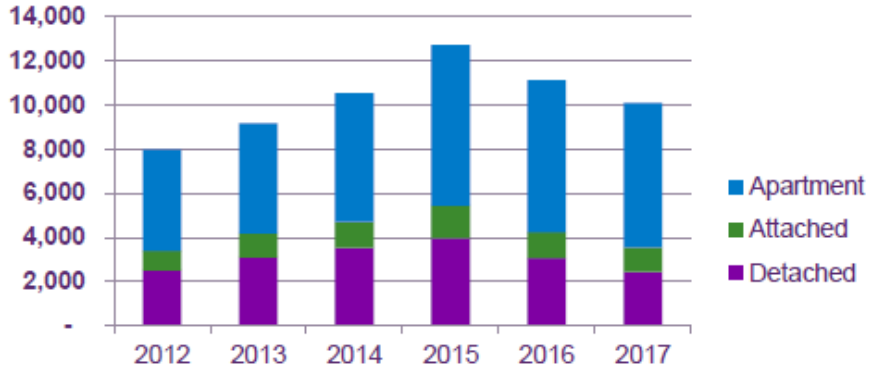
Historical Rental Housing Development

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Demande sur le marché de l'habitation

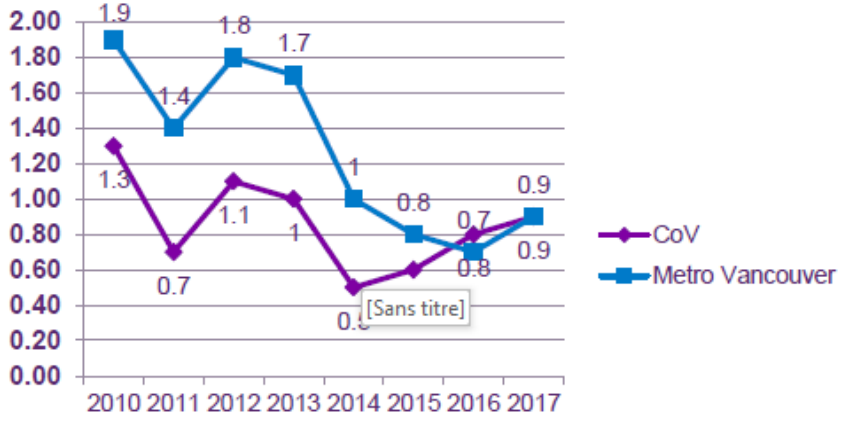
Forte demande de logements pour propriétaires-occupants et de logements locatifs

Nombre élevé de ventes de propriétés – Plus de 10 000 en 2017



Total Annual Property Sales in City of Vancouver, 2012-2017

Faibles taux d'inoccupation sur le marché locatif primaire – 0,9 % à l'échelle de la ville en 2017



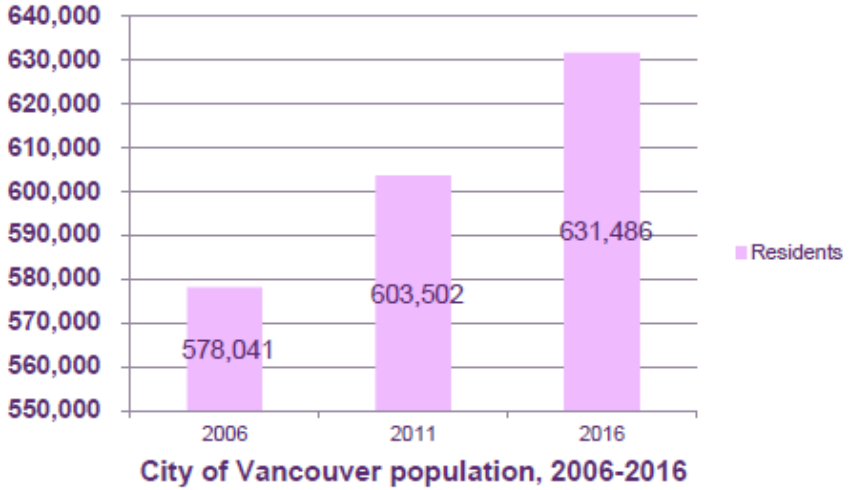
Vacancy Rate (%) for Primary Rental Apartments, 2010-2017

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Demande sur le marché de l'habitation

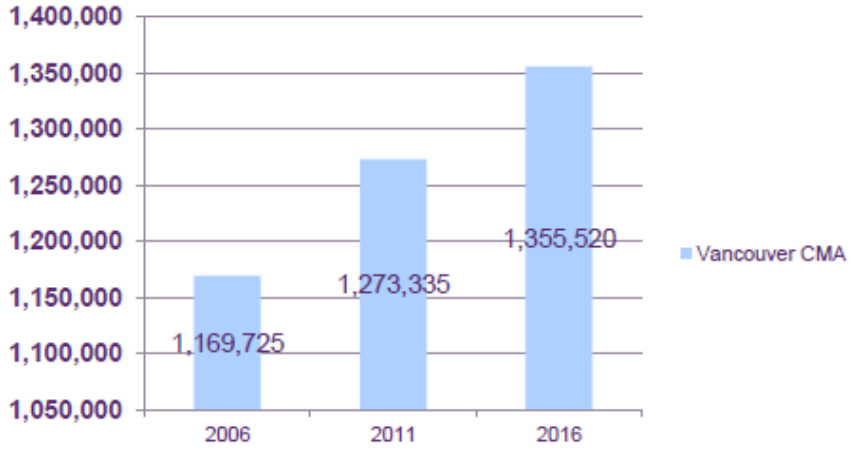
Main-d'œuvre en croissance en ville et dans la région

Croissance démographique à la hausse au cours des dix dernières années.



City of Vancouver population, 2006-2016

Main-d'œuvre régionale en croissance – De plus en plus de gens travaillent dans la région métropolitaine de Vancouver, ce qui a une incidence sur le logement en ville.



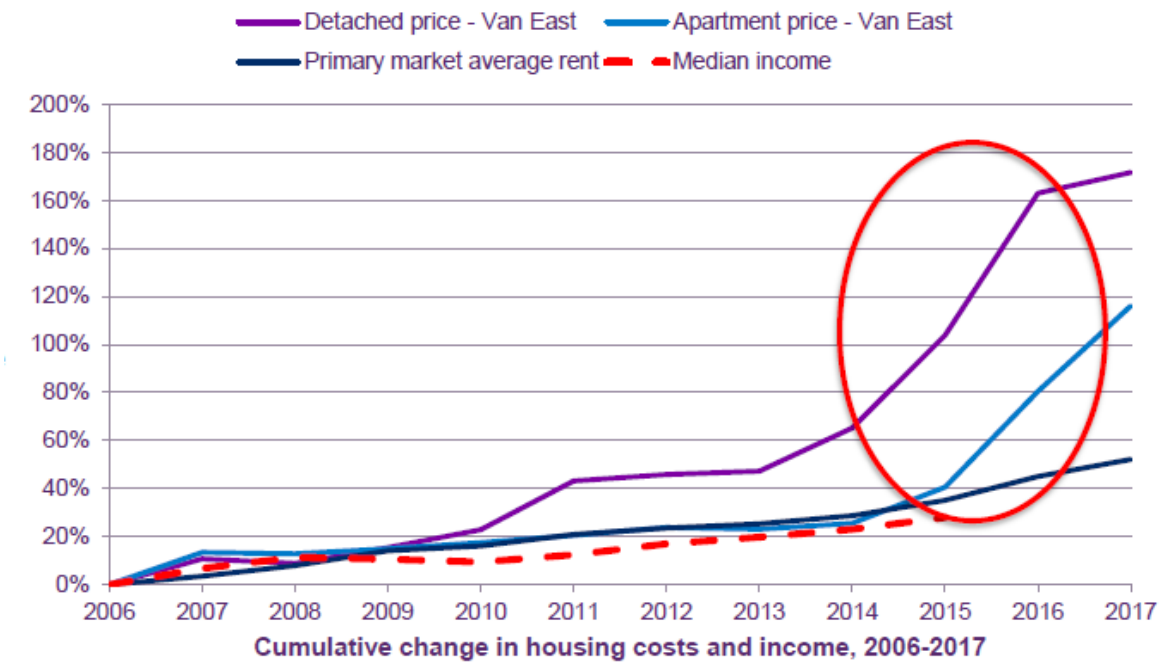
Metro Vancouver Labour Force, 2006-2016

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Demande sur le marché de l'habitation

Hausses marquées du prix des maisons; hausses modestes des revenus et des loyers

Les prix continuent d'augmenter plus rapidement que les revenus – Les prix repères augmentent aussi plus vite que les revenus. La hausse moyenne des loyers se rapproche plus de celle des revenus.



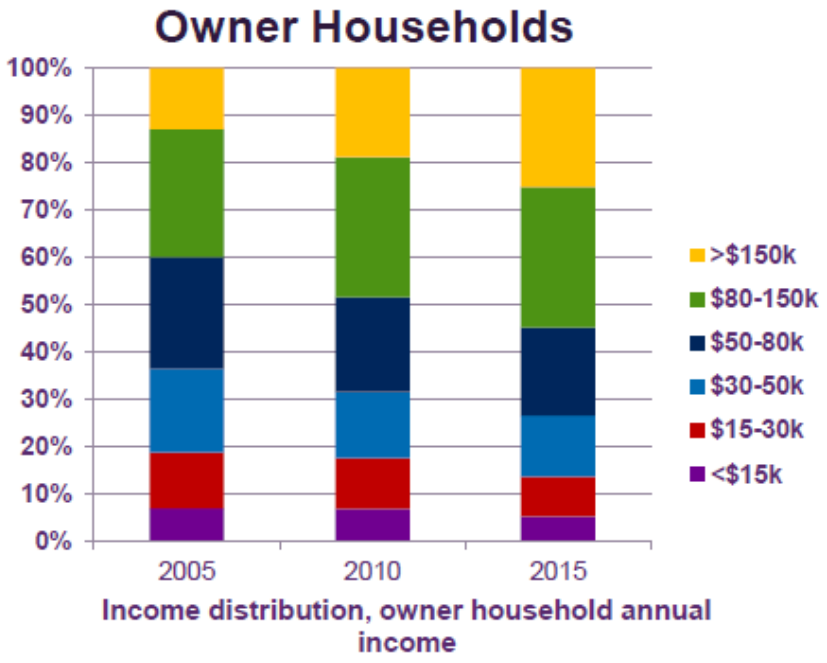
Cumulative change in housing costs and income, 2006-2017

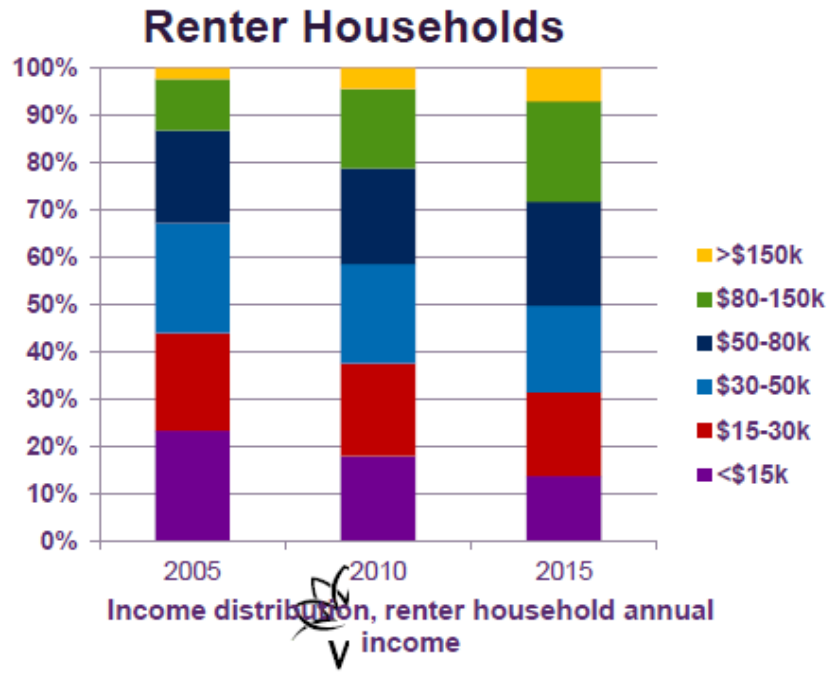
CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Abordabilité du logement

La population compte plus de personnes dans les tranches de revenu supérieures.

Changement de la répartition des revenus – Vancouver compte moins de ménages dans les tranches de revenu inférieures qu'il y a dix ans, et c'est l'inverse pour les tranches de revenu supérieures. Ce constat est vrai pour les locataires comme pour les propriétaires-occupants.





La stratégie de logement de la Ville : *Housing Vancouver* (2018-2027)

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Principe directeur de la stratégie *Housing Vancouver*

Assurer une offre adéquate de logements pour favoriser la diversité de revenus à Vancouver.

Objectifs prioritaires

1. **Opérer un virage vers une « offre adéquate » de logements.**

2. **Prendre des mesures pour endiguer la demande spéculative.**

Objectif prioritaire : Limiter les investissements spéculatifs

Plan d'action de *Housing Vancouver*

- Instaurer la première **taxe sur les propriétés vides** au Canada pour remettre les propriétés vides ou sous-utilisées sur le marché locatif.

- **Politique concernant les attentes relatives à la contribution au développement :** Nouvelle politique visant à stabiliser la valeur des terrains et à limiter la spéculation avant l'adoption du plan du couloir Broadway.

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Objectif prioritaire : Limiter les investissements spéculatifs

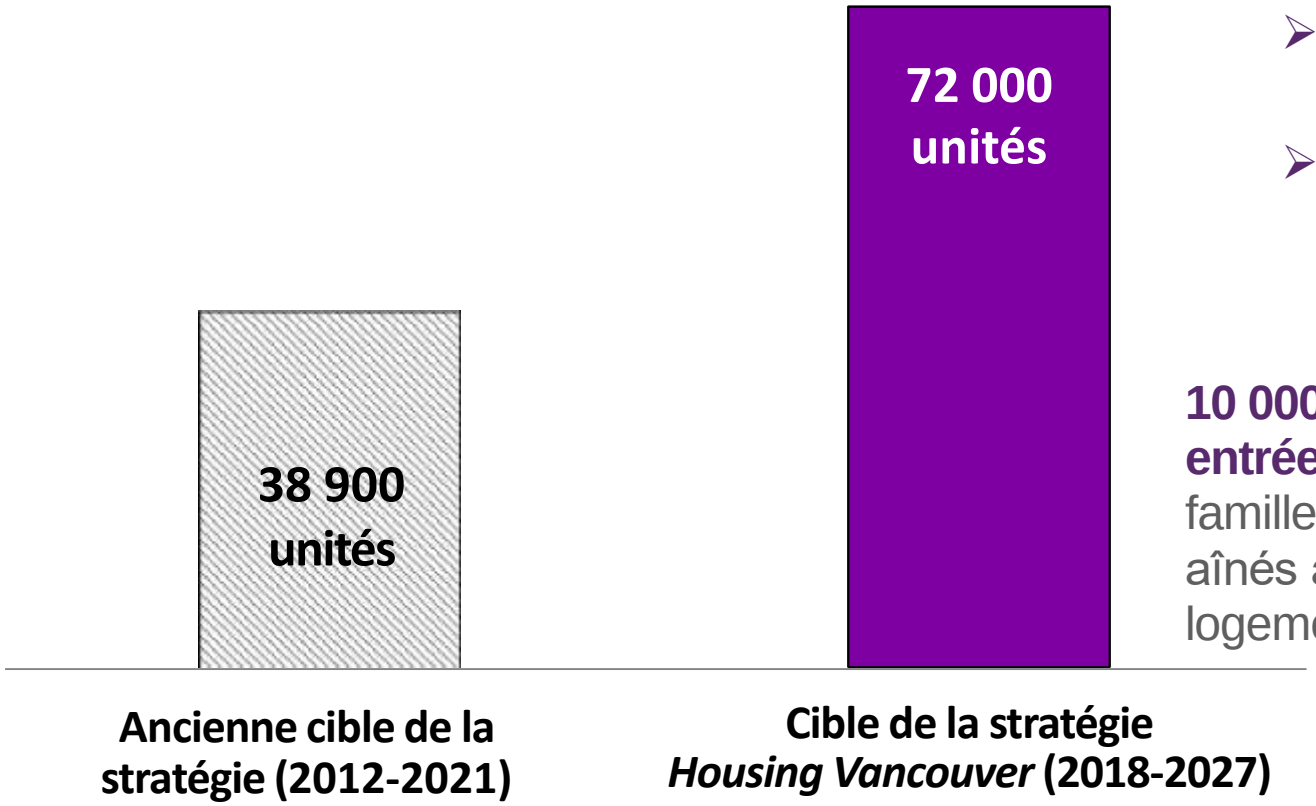
Mesures provinciales

- Taxe pour les acheteurs étrangers
- Taxe scolaire supplémentaire
- Taxe visant à contrer la spéculation

Mesures fédérales

- Mesure de l’ARC concernant la non-conformité dans le secteur de l’immobilier
- 269 millions de dollars en évaluations en raison de récents audits en Colombie-Britannique

Housing Vancouver – Ancienne cible de nouveaux logements presque doublée



65 % des nouveaux logements seront destinés à la location, et compteront :

- **20 000 logements protégés**
- **12 000 unités dans le secteur du logement coopératif et sans but lucratif**

10 000 nouvelles unités avec entrée privée convenant aux familles avec enfants et aux aînés à la recherche d'un logement plus petit

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Programmes de soutien au marché locatif au moyen d'incitatifs

Politique visant à accroître les logements protégés sur le marché locatif (« *Rental 100* »)

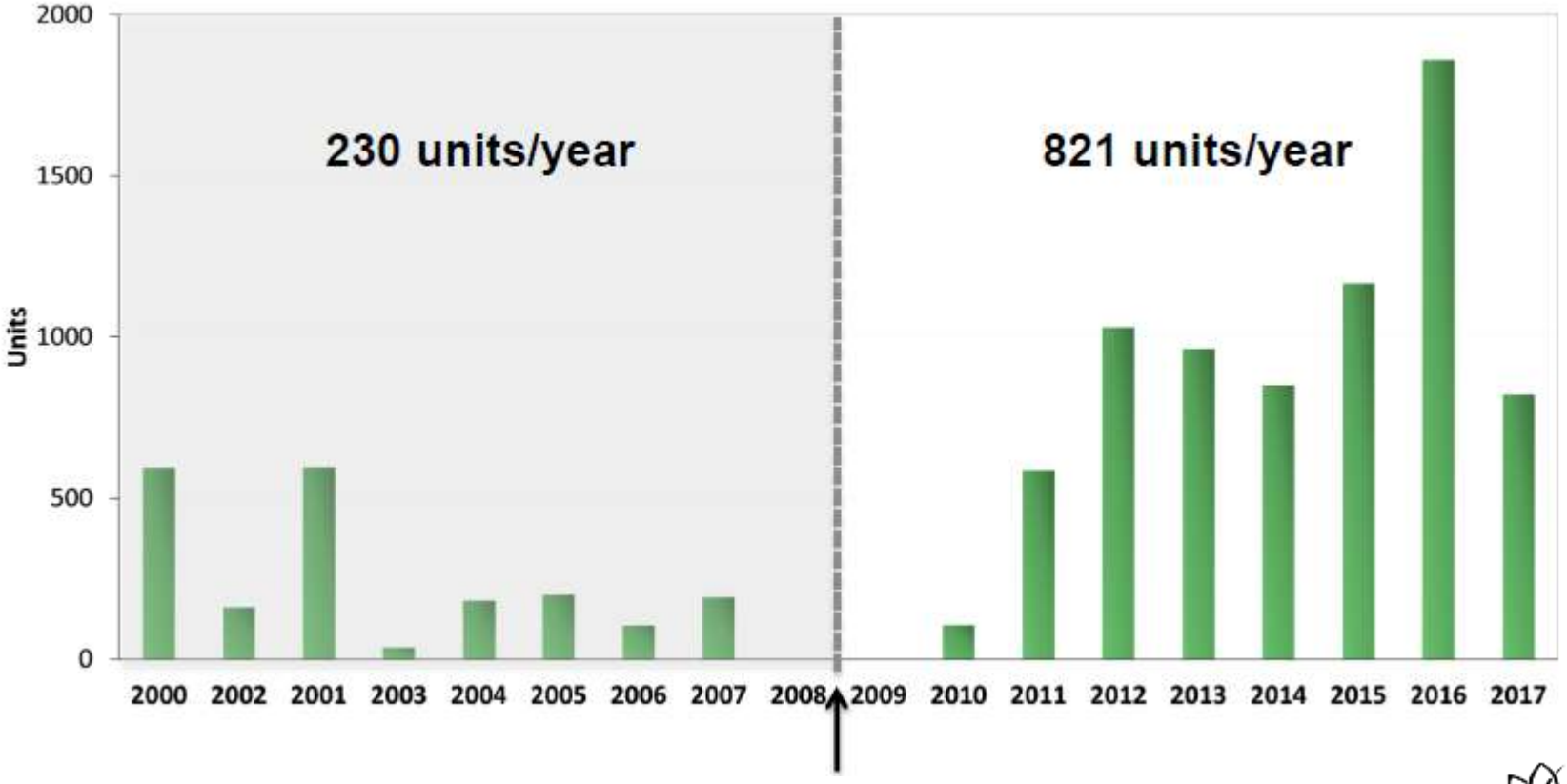
Favorise le développement de projets entièrement composés d'unités résidentielles locatives. Les incitatifs peuvent prendre les formes suivantes :

- Prime à la densité
- Exemption des prélèvements sur les coûts de construction
- Assouplissement des règles encadrant le stationnement
- Abaissement de la superficie des unités à 320 pieds carrés
- Traitement en parallèle pour accélérer les approbations liées aux projets

The Lauren *(1051, rue Broughton)*
Westbank Corporation
- *186 unités locatives protégées*

Pourquoi soutenir le marché locatif au moyen d'incitatifs?

La croissance des appartements en copropriété est plus forte que celle des logements locatifs; il faut des incitatifs pour équilibrer les choses et montrer aux propriétaires et aux promoteurs qu'il existe d'autres options.



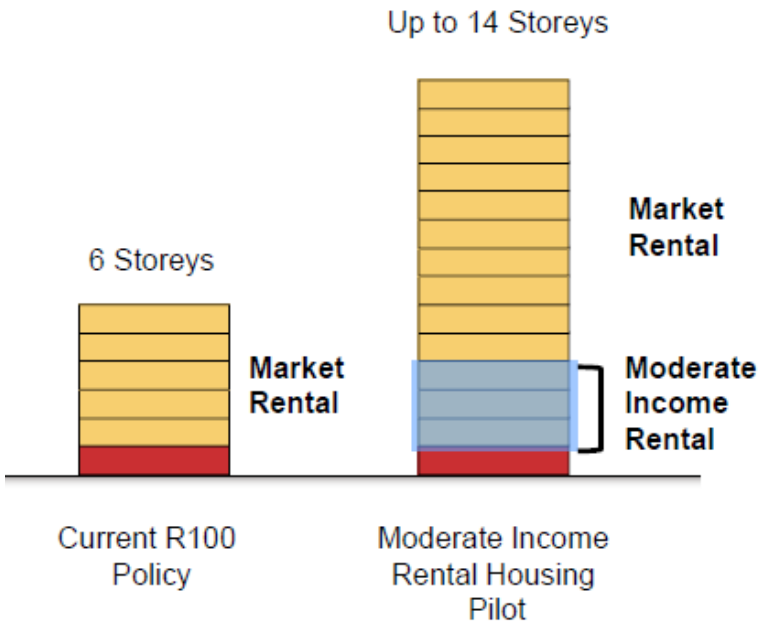
Entrée en vigueur des programmes de soutien au marché locatif

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Logements locatifs pour ménages à revenu modeste

Programme de logements locatifs pour ménages à revenu modeste

- Logements destinés au marché locatif primaire qui sont détenus et exploités par des propriétaires privés.
- Au moins 20 % des unités sont réservées en permanence aux ménages à revenu modeste.
- Loyers abordables pour des ménages dont le revenu se situe de 30 000 $ à 80 000 $.
- Les hausses de loyers sont plafonnées par l'ATP, même si l'unité change de locataire.



Loyer moyen maximal pour les ménages à revenu modeste par type d'unité, et revenus des ménages ciblés par rapport aux loyers moyens du marché

Unité	Loyer moyen maximal de départ pour les ménages à revenu modeste	Revenu du ménage correspondant (si 30 % consacré au loyer)	Loyer moyen 2017 – SCHL (immeubles construits depuis 2005)
Studio	950 $	38 000 $	1 496 $
1 chambre	1 200 $	48 000 $	1 730 $
2 chambres	1 600 $	64 000 $	2 505 $
3 chambres	2 000 $	80 000 $	3 365 $

Comment la Ville soutient-elle le logement social?

Contribution en terrain par la Ville

La Ville propose des terrains en location sous la valeur du marché, en partenariat avec d'autres programmes de financement, pour des projets de logements sociaux.

- Ces projets devraient fournir 50 % des logements hors marchés (6 000 unités)
- Cette contribution en terrain **n'élimine pas**, à elle seule, le manque de capitaux – il faut un apport considérable en capitaux initiaux et des subventions au logement en continu de nos partenaires.

1700, rue Kingsway

- 48 logements d'une chambre (24 unités au taux d'un loyer en maison d'hébergement et 24 unités à loyer proportionné au revenu)
- Modèle d'exécution : Partenariat et contribution de la Ville en terrain
- Partenaires : Ville de Vancouver, Community Land Trust, Sanford Housing Society et BC Housing

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Partenariat Vancouver Affordable Housing Agency-Community Land Trust

- **7 nouveaux** sites sur des terrains de la Ville
- Environ **1 000 unités de logements abordables** dont l'occupation est prévue d'ici 2021.
- Unités **ciblant des ménages dont le revenu se situe entre 30 000 $ et 80 000 $** par année.
- Investissement municipal unique en terrain le plus important au Canada dans le secteur du logement communautaire (130 millions de dollars)

community LAND TRUST

vaha vancouver affordable housing agency

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Comment la Ville soutient-elle le logement social?

Politiques de zonage inclusif

- Ces politiques devraient fournir 30 % des logements hors marché (3 600 unités).

- Plans communautaires (ex. : West End, DTES, Grandview-Woodland, Marpole, couloir Cambie, Northeast False Creek)
    - Nécessitent habituellement de 20 % à 30 % de logements sociaux livrés clé en main à la Ville.

- Grands projets durables (ex. : Pearson Dogwood, Heather Lands, Oakridge Centre)
    - Cible 20 % de logements sociaux et 10 % de logements locatifs pour ménages à revenu modeste

The Creek, par Concert Properties *(95, 1re avenue Est)*

- *135 unités de logements abordables pour ménages à différent revenu*
- *50 % d'unités familiales*
- *Nouvelle coopérative d'habitation gérée par Community Land trust*
- *Catalyse la renaissance d'autres coopératives.*

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Comment la Ville soutient-elle le logement social?

Soutien aux projets communautaires

- Ces projets devraient fournir 20 % des logements hors marché (2 400 unités)
- Soutien aux partenaires sans but lucratif, coopératifs et confessionnels pour accroître et renouveler l'offre de logements abordables et sociaux
- Incitatifs peuvent comprendre une densité accrue, un traitement prioritaire et des subventions d'immobilisation par logement (5 millions de dollars par an).

Oakridge Lutheran Church

- 46 unités locatives abordables
- Modèle d'exécution : Soutien aux projets communautaires
- Partenaires : Catalyst Community Development Society, Oakridge Lutheran Church, Vancity et Ville de Vancouver

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Programme SHORT – But et objectifs

But

- Réduire les délais d'approbation de près de 50 % pour les projets de logements abordables.

Objectifs

- Accroître l'offre de logements abordables hors marché.
- Améliorer la coordination des processus internes.
- Consolider les relations avec les organismes externes qui travaillent sur des projets de logements hors marché.

Lancé en octobre 2017, ce projet pilote de deux ans vise la livraison de 1 700 unités de logements abordables.

À ce jour, le programme prévoit plus de 2 000 logements qui répondront à un besoin criant tout au long de 2019.

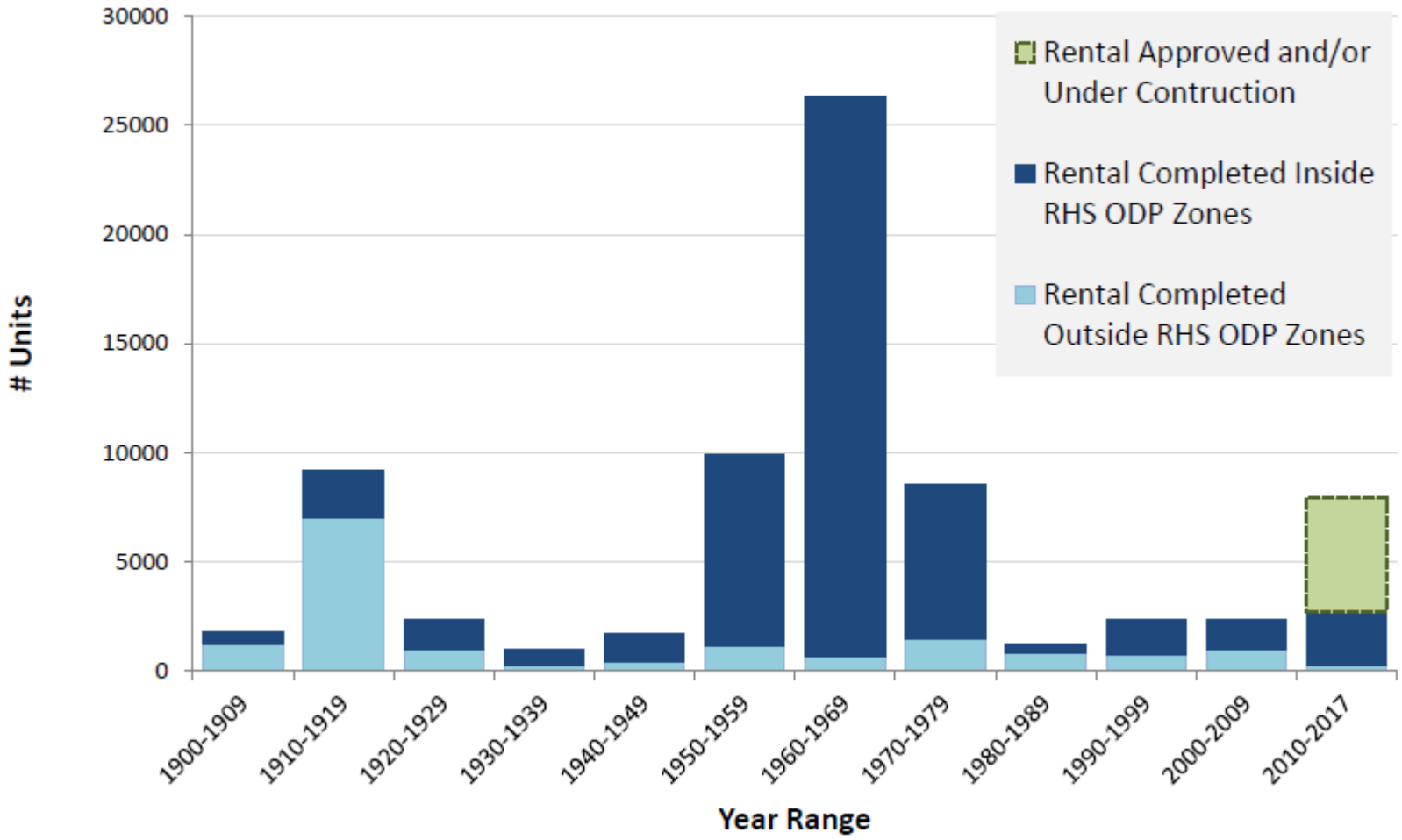
Exemple de projet de SHORT
Demande de modification du zonage pour le 1636, promenade Clark, et le 1321 à 1395, 1re avenue Est

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Planification communautaire

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Construction de logements pour le marché locatif à Vancouver par décennie



Source : CoV Secured Market Rental Inventory/Tracker

CITY OF VANCOUVER | HOUSING VANCOUVER

Possibilités de collaboration

1. Dépasser la dichotomie offre-demande.
2. Favoriser une offre de nouveaux logements répondant aux besoins de nos villes et de nos sociétés.