

A photograph of a woman and a man. The woman, on the left, is smiling and holding a set of keys. She has long dark hair and is wearing a green puffer jacket. The man, on the right, is also smiling and looking towards the camera. He has short dark hair and is wearing a brown jacket over a blue collared shirt. The background is slightly blurred, showing what appears to be an outdoor setting with a building.

Plus d'habitations, plus de choix :

Plan d'action pour
l'offre de logements
de l'Ontario

Mai 2019



Steve Clark

Ministre des Affaires
municipales et du
Logement

Message du ministre

Chaque ville, chaque village et chaque collectivité de l'Ontario est unique. Mais peu importe l'endroit, les résidents ont tous quelque chose en commun : ils veulent tous avoir une habitation qui répond à leurs besoins et à leur budget.

De jeunes familles sont à la recherche d'une première maison, située près des écoles, où elles peuvent s'établir et élever leurs enfants. En vieillissant, les personnes âgées ont souvent le désir de réduire la taille de leur habitation et veulent un endroit qui répond à leurs besoins, dans un secteur qu'elles connaissent. Les étudiants des collèges et des universités ont besoin de logements situés près de leur établissement scolaire pendant leurs études. De nombreuses personnes veulent habiter à proximité du transport en commun afin de pouvoir limiter leur temps de déplacement quotidien vers le travail et revenir rapidement à la maison le soir pour profiter de leurs temps libres.

Chaque personne a un objectif et un budget différents. Les prix des résidences sont de moins en moins abordables pour de nombreuses personnes et les logements locatifs abordables sont trop difficiles à trouver. De plus, le coût des logements affaiblit l'économie de l'Ontario, parce qu'il rend de plus en plus difficile l'attrait de nouveaux investissements et la création d'emplois.

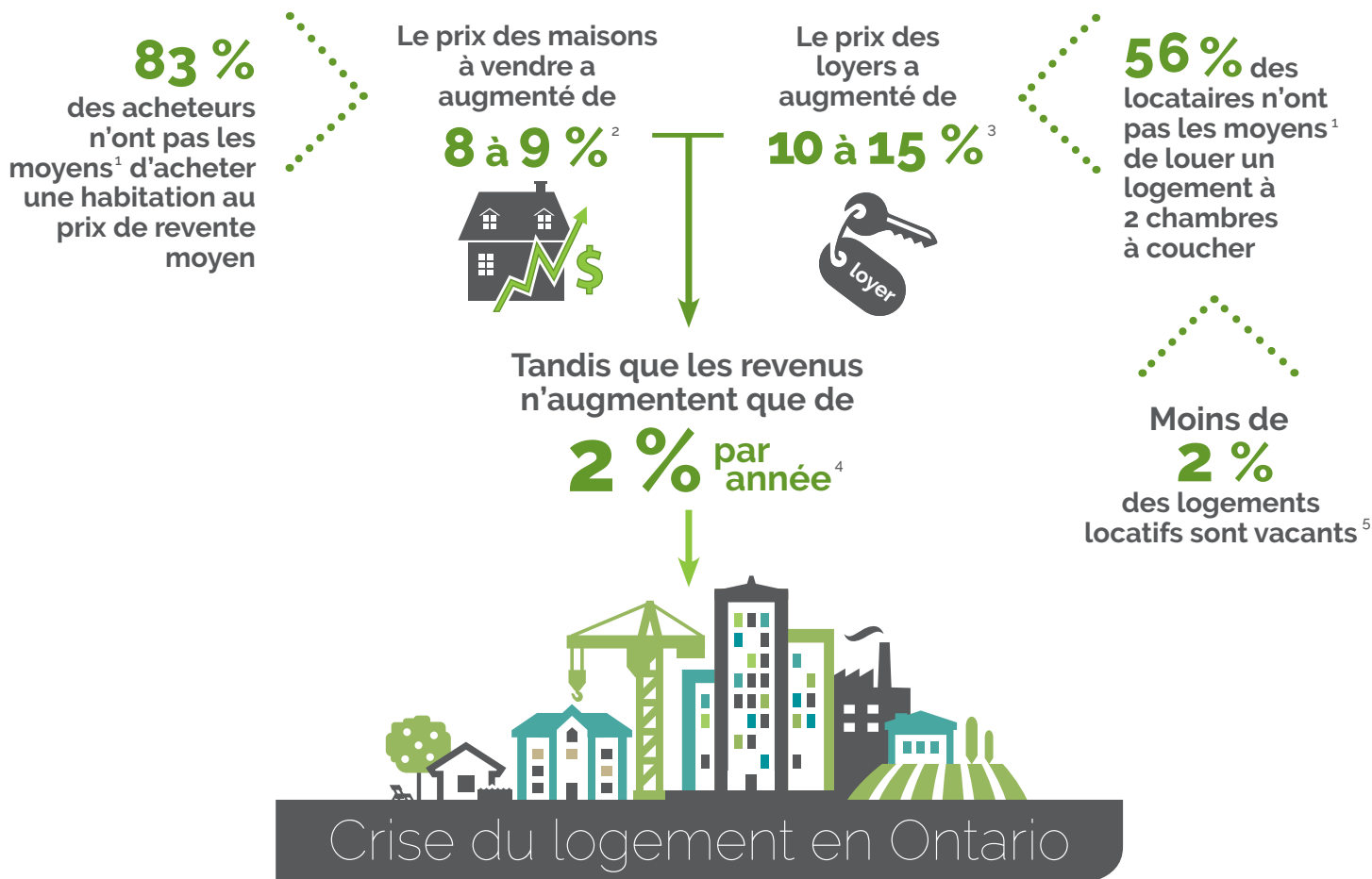
Il faut plus de logements en Ontario, et il nous les faut dès maintenant. Notre gouvernement doit prendre des mesures immédiates pour y parvenir.

Nous devons bâtir de façon stratégique et faire preuve de souplesse. Les logements doivent être construits aux endroits adéquats, afin de pouvoir préserver le secteur agricole essentiel de l'Ontario et les biens-fonds destinés à l'emploi, en protégeant les secteurs vulnérables comme la ceinture de verdure et en conservant le patrimoine culturel. Chaque collectivité doit aménager son territoire de façon à répondre aux demandes et aux intérêts locaux, en misant sur des types de logements variés qui répondent aux divers besoins de la population.

Le gouvernement ne peut à lui seul régler la crise du logement qui sévit actuellement. Il peut cependant faciliter le processus pour les municipalités, les organismes sans but lucratif et les entreprises privées qui veulent bâtir des logements. Il peut aider à stimuler l'offre et fournir plus de choix aux résidents.

Plus d'habitations, plus de choix constitue le fondement de notre plan gouvernemental qui vise à s'attaquer à la crise du logement en Ontario et à encourager nos partenaires à faire leur part en commençant dès maintenant à construire plus de logements qui répondent aux besoins des résidents dans tous les secteurs de l'Ontario.

Dans de nombreuses villes de taille moyenne et de grande taille, **les prix des habitations et des loyers** ont **augmenté plus rapidement** que les revenus.



Moins de **7 %** des nouveaux logements construits au cours des 20 dernières années visaient à servir de logements locatifs

Il faut environ **10 ans** pour construire des immeubles d'habitation dans la RGT

Il faut au moins **2 ans** pour obtenir l'approbation des plans d'implantation pour de nouveaux bâtiments ou des rénovations majeures

Les **longs processus d'approbation** et les coûts élevés ont causé le **ralentissement** des activités liées à la construction de nouvelles habitations et de logements locatifs.

Source : Contenu fondé sur les données de Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, PadMapper, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le rapport de RESCON en date de juillet 2018 intitulé Streamlining the Development and Building Approvals Process in Ontario et le rapport de BILD intitulé Build for Growth in Toronto. 1. Estimations fondées sur les données de Statistique Canada (revenus des ménages), de la Banque du Canada (taux hypothécaires), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (loyers d'appartements et taux d'assurance hypothécaire) et de l'Association canadienne de l'immeuble (prix de revente des habitations). 2. Augmentation moyenne des prix des habitations en Ontario et dans la région du Grand Toronto de 2014 à 2018. 3. Prix moyen demandé pour la location d'un appartement à deux chambres à coucher en date de février 2019. 4. Augmentation du revenu (moyen) des ménages après impôts de 2008 à 2017. 5. Rapport sur le marché locatif de 2018 publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement



Crise du logement en Ontario

Ce schéma infographique illustre les facteurs sous-jacents à la crise du logement en Ontario. Mais comment en est-on arrivé là? Tout d'abord, la construction de logements prend trop de temps et est trop coûteuse. Les lourdeurs administratives, les changements imprévus et les redevances exigées par le gouvernement sont tous des facteurs qui prolongent les processus administratifs de plusieurs années et qui contribuent à l'ajout de dizaines de milliers de dollars au prix de vente d'une habitation de taille moyenne. Les différents règlements à suivre les uns après les autres et le syndrome du « pas dans ma cour » rendent plus difficile la construction de différents types de logements – que ce soit les maisons en rangée, les immeubles d'habitation de moyenne hauteur ou les appartements de taille familiale que recherchent les résidents. Pendant ce temps, les prix des loyers partent en flèche parce qu'il est difficile et coûteux de construire de nouveaux logements locatifs et d'en être le propriétaire.

La province ne bâtit pas de logements, mais elle peut réduire les lourdeurs administratives en vue de créer des conditions favorables à la construction de logements et peut mettre en place des politiques qui favorisent la densification. Elle peut également maximiser les investissements dans le logement et encourager la hausse de la densification urbaine près des principales stations du transport en commun. Elle peut prendre ces mesures tout en maintenant des protections importantes pour les résidents actuels des collectivités établies, le secteur agricole essentiel, les biens-fonds destinés à l'emploi, la ceinture de verdure, le patrimoine culturel et l'environnement.

VISION :

Que tous les Ontariens et toutes les Ontariennes puissent trouver une habitation qui répond à leurs besoins et à leur budget.

Notre plan vise à :

- réduire les lourdeurs administratives en vue de faciliter la construction d'une variété adéquate de logements aux endroits propices
- rendre le prix des logements plus abordable
- aider les contribuables à garder davantage d'argent dans leur poche



L'innovation dans le domaine du logement ne concerne pas seulement les nouvelles conceptions et nouveaux matériaux, mais également l'établissement de partenariats créatifs. En travaillant ensemble, les organismes sans but lucratif, les coopératives et le secteur privé peuvent parvenir à résoudre la crise du logement en Ontario.

Des habitations pour tous les Ontariens et toutes les Ontariennes

Lorsque les résidents ont une habitation qui leur convient, ils sont plus productifs et leur santé est meilleure. Cette situation est avantageuse non seulement pour les résidents, mais également pour la province, puisque chaque résident peut donc contribuer à notre économie.

Le fait d'avoir plus de logements qui répondent aux besoins et au budget des résidents permet de stimuler l'économie de l'Ontario en aidant les résidents à conserver leur emploi et en appuyant la création de nouveaux emplois. Les entreprises – des usines aux firmes de haute technologie – ont besoin d'employés et ces employés ont besoin d'un endroit abordable où ils peuvent vivre. En rendant les logements plus abordables, les entreprises de toute taille recommenceront à investir en Ontario.

Plus d'habitations, plus de choix vise à permettre la construction de tous les types de logements. De la propriété au logement locatif, construit par un entrepreneur privé ou un organisme sans but lucratif, notre plan d'action aidera à offrir plus de choix aux résidents et à réduire le coût de ces habitations.

Le plan est appuyé par notre **Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire**, qui vise à aider les résidents à faible et à moyen revenu qui n'ont pas les moyens de payer le prix élevé des loyers actuels à se trouver un logement abordable. Il transformera le système fragmenté et inefficace en un système plus uniforme, durable et ouvert pour aider les personnes qui en ont le plus besoin. Il comprend également des étapes préliminaires visant à améliorer le logement communautaire un peu partout dans la province :

- en aidant les locataires à devenir plus autonomes financièrement
- en facilitant la prévision et le calcul des loyers
- en réduisant les listes d'attente
- en aidant les personnes les plus nécessiteuses
- en rendant les logements communautaires plus sécuritaires

Nous travaillerons avec les municipalités et les organismes sans but lucratif pour assurer la viabilité, le redressement et la prospérité de notre système de logements communautaires.

Ensemble, ces plans répondent aux besoins diversifiés de tous les Ontariens et de toutes les Ontariennes.

Ce que nous avons entendu

Nous avons demandé aux résidents de l'Ontario de nous transmettre leurs idées sur la façon de construire plus de logements et de rendre les logements plus abordables. Nous avons reçu **plus de 2 000 soumissions**.

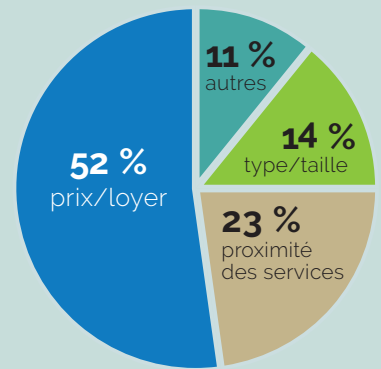
Plus de 85 p. 100 des soumissions provenaient du grand public et plus de la moitié des réponses reçues révélait que l'aspect abordable des logements était le principal critère lors de la recherche d'une habitation, suivi de la proximité du transport en commun, des écoles et des services.

En plus de la consultation en ligne, nous avons organisé des dizaines de rencontres avec des intervenants de partout en province et un forum comprenant plus de 200 spécialistes visant à discuter d'innovation.

Bien qu'il ait été dit avec certitude qu'il est important d'avoir une habitation, les Ontariens et les Ontariennes ont déclaré qu'il est aussi important de protéger nos zones écosensibles, notamment la ceinture de verdure, les biens de notre patrimoine culturel et les biens-fonds clés destinés à l'emploi et à l'agriculture.

Il a été dit que le gouvernement devrait favoriser l'aménagement dans les secteurs où les services, le transport en commun et les infrastructures existent déjà.

Priorités des Ontariens et Ontariennes qui recherchent une habitation



Source : Consultation sur l'offre de logements en Ontario, 2019

Il a été dit que les règles du logement devraient être plus faciles à comprendre, par exemple lorsqu'un propriétaire veut construire un appartement dans son sous-sol en vue de le louer. À la lumière des mesures que nous prenons pour favoriser la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs, on a mentionné qu'il fallait tout d'abord protéger les locataires contre les expulsions illégales et veiller à ce que les immeubles d'habitation soient bien entretenus.

Plus d'habitations, plus de choix vise à proposer une gamme de solutions – des étapes préliminaires et des approches à plus long terme – afin de s'attaquer à la crise du logement en Ontario. Il n'existe aucune solution facile et rapide à cet enjeu complexe et vaste qu'est le logement, et notre plan vise à jeter les bases d'une solution pour l'avenir.



« Nous ne toucherons pas à la ceinture de verdure. Elle sera protégée dans toute sa splendeur. »

– Doug Ford, premier ministre (Twitter, le 7 décembre 2018)

Offre de logements : le Plan en cinq volets de l'Ontario

- 1. La rapidité** : Les lourdeurs administratives et la paperasse peuvent contribuer à prolonger le délai de réalisation d'un projet d'aménagement de plusieurs années. Nous conserverons les protections environnementales nécessaires de l'Ontario tout en accélérant les processus d'approbation des demandes d'aménagement.
- 2. Le coût** : Les différents permis, les différentes approbations gouvernementales qui sont requises et les redevances qu'il faut verser aux municipalités sont des facteurs qui font augmenter le coût de construction des nouvelles habitations. Nous allons rendre les coûts plus prévisibles, afin d'encourager les promoteurs à construire plus de logements.
- 3. La variété** : Il sera plus facile de construire différents types de logements – que ce soit des maisons isolées, des maisons en rangée, des immeubles locatifs de moyenne hauteur, des deuxièmes logements ou des unités de copropriété de taille familiale. Il nous faut de la variété.
- 4. Le loyer** : Il y a plus de chercheurs de logements que de logements à louer. Nous protégerons les locataires et faciliterons la construction de nouveaux logements locatifs.
- 5. L'innovation** : Il s'agit ici de tout ce qui touche le logement, que ce soit de nouvelles conceptions d'habitation, de nouveaux matériaux, des méthodes créatives d'accès à la propriété ou autres. Nous favoriserons l'innovation et la créativité dans le secteur du logement en Ontario et veillerons à ce que le gouvernement ne brime pas cet élan d'idées créatives.

Ce qui a déjà été fait

Le gouvernement actuel a hérité de la crise du logement en Ontario et il prend maintenant des mesures pour s'attaquer au problème.

Une main-d'œuvre qualifiée pour construire les habitations en Ontario

Pour la population de l'Ontario, nous devons aménager plus de logements et les construire plus rapidement, ce qui signifie que les constructeurs de résidences ont besoin d'ouvriers de la construction, y compris des charpentiers, des plombiers et des électriciens. Notre plan visant à former une main-d'œuvre qualifiée,¹ y compris le besoin de réformer le système d'apprentissage et de soutenir les métiers spécialisés, permettra de former un plus grand nombre de personnes dans ces métiers spécialisés et de veiller à ce qu'elles obtiennent des emplois dans le domaine.

Des terrains pour construire les habitations en Ontario

Nous allons vendre des centaines de propriétés inutilisées situées un peu partout dans la province qui appartiennent au gouvernement et pour lesquelles des millions de dollars provenant des contribuables sont dépensés chaque année aux fins d'entretien, dans le but de construire plus d'habitations, d'établissements de soins de longue durée et de logements abordables.

Plus de choix pour les locataires

En raison du contrôle des loyers, il est maintenant plus difficile pour les locataires de trouver un logement locatif et pour les propriétaires de logements et les promoteurs de créer plus d'appartements. De nouveaux logements locatifs ont été exemptés des règles liées au contrôle des loyers afin de favoriser la construction de nouveaux logements locatifs dans le but de pouvoir offrir plus de choix de logements aux locataires. L'augmentation de l'offre devrait favoriser la baisse des prix des loyers.

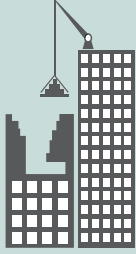
¹ À l'automne 2018, le gouvernement a déposé la *Loi pour un Ontario ouvert aux affaires*, prévoyant la réduction des ratios compagnon-apprenti, un moratoire sur les classements et les reclassements des métiers, et l'élimination progressive des activités de l'Ordre des métiers de l'Ontario. La vision du gouvernement pour un système d'apprentissage et de métiers spécialisés moderne et axé sur la clientèle sera mise en œuvre par l'entremise des initiatives suivantes qui visent :

- à établir un nouveau cadre de gouvernance par l'entremise de nouvelles mesures législatives visant à remplacer la *Loi de 2009 sur l'Ordre des métiers de l'Ontario et l'apprentissage*
- à encourager les employeurs à participer au système d'apprentissage par l'entremise d'un nouveau programme d'incitatifs financiers pour inciter les employeurs à se regrouper et à former des apprentis
- à moderniser la prestation des services en apprentissage par l'élaboration d'un nouveau système numérique pour servir les clients en personne, y compris un portail numérique à guichet unique pour les apprentis
- à promouvoir l'apprentissage et les métiers spécialisés comme un choix de cheminement de carrière pour tous les élèves de la maternelle jusqu'à la 12e année

Budget 2019 de l'Ontario : Réformer le système d'apprentissage et soutenir les métiers spécialisés.
<http://budget.ontario.ca/fr/2019/chapter-1d.html#section-5>



Perdez-vous trop de temps en voiture? Nous pouvons écourter vos déplacements quotidiens en construisant des immeubles d'habitation de moyenne hauteur dans les voisinages existants, situés près du travail, des écoles et des services.



Au cours des six derniers mois, nous avons mis en vente des terrains pouvant servir pour bâtir de nouveaux logements dans diverses collectivités de l'Ontario – que ce soit à London, à Quinte ou à Hornepayne.

Bâtiment rentable

Le bois d'œuvre est une ressource renouvelable, en plus d'être un matériau de construction moderne, novateur et rentable qui génère 150 000 emplois dans le secteur forestier en Ontario. Dans le cadre de notre Plan environnemental conçu en Ontario, nous voulons augmenter l'utilisation du bois d'œuvre dans l'industrie de la construction résidentielle, ce qui nécessitera le devoir de former des architectes, des ingénieurs et de la main-d'œuvre qualifiée qui travailleront avec le bois d'œuvre, en plus d'encourager les projets de démonstration de construction massive en bois.

Investissement dans l'infrastructure

Selon notre plan d'action visant à stimuler l'offre de logements, l'Ontario aura besoin de plus d'infrastructures, en bon état. Notre programme de financement d'infrastructures bilatéral, qui représente 30 milliards de dollars sur 10 ans, permettra de restaurer les

routes et les ponts de l'Ontario, d'augmenter la capacité de nos réseaux de transport en commun et d'améliorer les infrastructures communautaires, culturelles et récréatives à l'échelle de la province.

Amélioration des réseaux de transports

La province a également investi dans le transport en commun un peu partout sur son territoire, y compris pour offrir des services améliorés aux usagers et aux navetteurs du transport en commun, et a dévoilé la vision du gouvernement pour l'avenir du transport en commun. Elle facilite également la transformation des terrains de stationnement pour navetteurs situés près des stations de transport en commun en lieux pour l'aménagement de résidences et d'entreprises. Elle a déjà dévoilé ses plans d'aménagement axés sur le transport en commun à Mimico et Woodbine, et ce n'est qu'un début.

Région élargie du Golden Horseshoe

La région élargie du Golden Horseshoe est le moteur économique de notre province, produisant plus de 25 p. 100 du produit intérieur brute du Canada. Actuellement, environ 9,2 millions de personnes, soit **25 p. 100 de la population du Canada**, habitent dans cette région et ce nombre ne fait qu'augmenter, très rapidement.

Afin de veiller à ce que nos politiques accordent la priorité à la population, nous allons mettre à jour *Place à la croissance : Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe*. Il s'agit du produit d'une vaste consultation au cours de laquelle nous avons obtenu l'avis de plus de 1 100 personnes et reçu plus de 650 soumissions. On y a mentionné que le gouvernement devait faciliter l'aménagement d'un plus grand nombre de choix de logements abordables près du transport

en commun afin d'éviter l'étalement urbain et de protéger les terres agricoles. Le plan aidera à gérer la croissance afin que les collectivités de la région puissent croître de façon à exploiter les possibilités économiques, tout en assurant la protection continue des zones écosensibles, comme la ceinture de verdure, les biens de notre patrimoine culturel et les biens-fonds clés destinés à l'emploi et à l'agriculture.

Nous devons bâtir plus de logements à un prix abordable pour tous afin que les résidents puissent avoir la possibilité de vivre près des lieux qui offrent des emplois stables et fiables. C'est la raison pour laquelle nous créons des zones d'emplois d'importance provinciale, en vue de nous assurer que les entreprises – que ce soit des usines, des parcs industriels ou des centres de hautes technologies – sont situées dans des secteurs propices à leur développement.



D'ici 2041,
on prévoit
qu'il y aura
**13,5 millions
de personnes**
qui habiteront
dans la région
élargie du
Golden
Horseshoe.



Ce que nous faisons

La paperasse administrative peut parfois prendre des années à aboutir avant que le premier coup de pelle puisse être donné sur le chantier de construction d'une nouvelle habitation. Certaines politiques et certains processus du gouvernement se répètent et créent des retards inutiles, ce qui fait augmenter les coûts des maisons vendues par les promoteurs.

C'est la raison pour laquelle nous examinons chaque étape du processus d'aménagement et chaque politique, règlement et disposition législative afin d'éliminer les obstacles et les étapes inutiles ou répétitives. Nous allons éliminer les lourdeurs administratives et en ce faisant, nous tenons fermement notre engagement visant à assurer la santé et la sécurité des Ontariens et des Ontariennes, et à protéger l'environnement, les terres agricoles et notre riche patrimoine naturel.

Faciliter la construction de nouveaux logements

L'aménagement du territoire aide les municipalités à gérer les terres et les ressources dont elle dispose et guide les décisions quant aux endroits où l'on peut bâtir de nouvelles habitations et usines, où l'on peut aménager des parcs et des

écoles, des routes, des égouts et d'autres services essentiels. Nous proposons des changements à la **Loi sur l'aménagement du territoire**, en vue :

- d'offrir des habitations plus rapidement sur le marché en accélérant la prise de décisions en matière d'urbanisme local et

Nous facilitons et accélérons le processus d'aménagement de logements près du transport en commun. Par exemple, dans les secteurs



près des stations d'autobus et du train léger, il serait possible d'y

aménager de

2 100 à 5 500 nouvelles habitations.



en rendant les processus d'appels plus efficaces²

- de faciliter la création de logements résidentiels au-dessus des garages, dans les sous-sols ou sur les allées par les propriétaires fonciers³

Partout en Ontario, il y a des parents dont les enfants ont quitté le nid familial qui veulent réduire la taille de leur résidence, mais qui ne trouvent pas d'habitation abordable située près de leur famille ou de leurs amis. S'ils pouvaient libérer leur grande maison, celle-ci pourrait être offerte à un couple plus jeune qui cherche une résidence plus vaste pour élever sa famille grandissante, située près d'un parc et d'une bonne école. En réalité, chacun est pris dans sa situation et ne peut bouger.

2 Les échéanciers proposés pour la prise de décisions sont de 120 jours pour les dossiers qui concernent les plans officiels, de 90 jours en général pour les dossiers qui concernent les règlements de zonage et de 120 jours pour les dossiers qui concernent les plans de lotissement. On propose également d'élargir le pouvoir du Tribunal d'appel de l'aménagement local afin de permettre au Tribunal de prendre des décisions en fonction des meilleurs résultats d'urbanisme dans les principaux cas d'appels liés aux dossiers d'aménagement. La *Loi sur l'aménagement du territoire* serait appuyée par des changements qui sont actuellement proposés dans le cadre de la *Loi sur le Tribunal d'appel de l'aménagement local*.

3 Les changements proposés obligerait les municipalités à autoriser l'aménagement de logements résidentiels supplémentaires dans les maisons isolées, les maisons jumelées et les maisons en rangée, situés dans la résidence principale ou un bâtiment ou une structure accessoire.

Un dossier envoyé au Tribunal d'appel de l'aménagement local est toujours en attente d'une décision, sept ans plus tard. Ce dossier représente des milliers d'habitations toujours en attente d'être construites, et sept ans de frais qui ne cessent d'augmenter. L'élimination de ce retard de travail accumulé permettra d'offrir de nouvelles habitations sur le marché actuel.

- d'aider à bâtir des logements, y compris des logements abordables, près du transport en commun⁴
- d'aider les municipalités à mettre en place des systèmes de délivrance de permis de planification communautaire (p. ex. dans les secteurs principaux des stations du transport en commun et les zones d'emplois d'importance provinciale), ce qui permettra de simplifier les demandes d'approbation des projets

d'aménagement dans un délai de 45 jours⁵

- de simplifier la façon dont les fonds sont amassés pour les avantages communautaires, comme les parcs et les services de garde d'enfants⁶
- de rendre les coûts d'aménagement initiaux plus faciles à prévoir⁷
- d'offrir aux collectivités et aux promoteurs plus de certitude concernant ce qui peut être construit et l'endroit où ils peuvent le construire⁸

Des conflits peuvent survenir au cours du processus d'aménagement du territoire. Le **Tribunal d'appel de l'aménagement local** prend connaissance de ces conflits, mais il y a une accumulation de dossiers en retard à la Commission des affaires municipales de l'Ontario – environ 100 000 logements sont pris dans cet enclave, et ce, uniquement à Toronto. Il y a également trop de processus complexes qui nuisent à la création de nouveaux logements. Nous proposons des changements en vue :

- d'embaucher plus d'arbitres pour aider à s'attaquer à l'accumulation des dossiers en attente, au moyen

4 On propose des changements qui seraient axés sur l'utilisation discrétionnaire du zonage d'inclusion dans les secteurs qui connaissent habituellement une forte croissance ou qui se trouvent tout près du transport en commun de niveau supérieur. Ces secteurs peuvent être situés près des grandes stations du transport en commun protégés et là où un système de délivrance de permis de planification communautaire a été exigé par le ministre des Affaires municipales et du Logement.

5 On propose des changements qui permettraient au ministre d'exiger l'utilisation du système de délivrance de permis de planification communautaire dans des secteurs spécifiques, comme les secteurs des grandes stations du transport en commun et les zones d'emplois d'importance provinciale, et d'éliminer les appels associés à la mise en œuvre de documents d'aménagement.

6 On propose la création d'une nouvelle autorité en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui permettrait aux municipalités de réclamer des redevances pour les avantages communautaires, comme les bibliothèques et les centres de services de garde.

7 La nouvelle autorité proposée pour les avantages communautaires rendrait plus prévisibles les coûts d'aménagement en remplaçant les dispositions actuelles concernant la majoration de la densité de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les redevances d'aménagement pour des services à prix réduit (c'est-à-dire des services publics et récréatifs) et, dans certains cas, les terrains à vocation de parc.

8 En plus des changements proposés visant à aider les municipalités à mettre en œuvre un système de délivrance de permis de planification communautaire et à cibler l'utilisation du zonage d'inclusion, on propose également des changements qui limiteraient les appels de tierces parties liés aux plans de lotissement et du défaut d'une autorité approbatrice de rendre une décision concernant un plan officiel et ses modifications. Les appels de tierces parties sont généralement des appels déposés par une personne autre que la personne qui a soumis la demande ou la municipalité.



Les grandes maisons et les toutes petites habitations en copropriété ne satisfont aux besoins que de certaines personnes. Il nous faut une variété de types d'habitations – comme les multiplex, les immeubles d'habitation de faible et de moyenne hauteur – de tailles variées, comme des unités de copropriété qui sont suffisamment grandes pour accueillir une famille.



d'un investissement de 1,4 million de dollars en 2019-2020

- de nous assurer que le tribunal a le pouvoir et les ressources nécessaires pour rendre des décisions au moment opportun
- de permettre au tribunal de prendre les meilleures décisions de planification à la place du Conseil⁹
- d'imposer différentes redevances et d'adopter un modèle de recouvrement des coûts, tout en permettant aux groupes communautaires et aux résidents de conserver un accès abordable au processus d'appel.

En bâtissant davantage de logements, nous voulons créer des collectivités fortes et saines. Pour ce faire, il faut établir un équilibre judicieux entre les facteurs environnementaux, économiques et sociaux, tout en protégeant la santé et la sécurité et en gérant bien les ressources. Nous prévoyons apporter

Le fait d'exonérer les logements accessoires, situés dans les nouvelles maisons, des redevances d'aménagement pourrait rendre les habitations **plus abordables** et favoriser la création d'un **plus grand nombre de logements locatifs**.

des changements à la **Déclaration de principes provinciale** en vue :

- d'encourager l'aménagement d'un nombre plus élevé et d'une plus grande variété de logements
- de réduire les obstacles et les coûts pour les promoteurs et leur offrir une meilleure prévisibilité
- de mettre à jour les politiques d'urbanisme et d'aménagement afin qu'elles reflètent les besoins évolutifs de l'Ontario
- de reconnaître l'importance d'une prise de décision locale pour soutenir la création de nouveaux logements et le développement économique

Les redevances d'aménagement aident à payer les infrastructures comme les routes, le transport en commun, les conduites d'eau et d'égout et les installations des services de police et d'incendie. Nous croyons que la croissance devrait financer la croissance et qu'il est important pour les municipalités d'avoir les ressources nécessaires pour soutenir des collectivités entières. Les municipalités collectent les redevances d'aménagement en suivant des processus établis dans la **Loi sur les redevances d'aménagement**. Nous proposons donc des changements en vue :

- de réduire les coûts liés à la construction des types d'habitation prioritaires, comme les deuxièmes logements¹⁰

9 Grâce aux changements proposés à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Loi de 2017 sur le Tribunal d'appel de l'aménagement local*, le Tribunal d'appel de l'aménagement local pourra prendre des décisions en fonction des meilleurs résultats en matière de planification en accordant au Tribunal le pouvoir de prendre la décision finale concernant les appels liés à d'importants dossiers d'aménagement du territoire et en éliminant les restrictions actuelles concernant la capacité d'un parti à présenter une preuve et à appeler des témoins lors d'audience et d'examiner leurs affirmations.

10 En vertu des modifications proposées, le paragraphe 2(3.1) de la *Loi sur les redevances d'aménagement* stipulerait que la création d'un deuxième logement dans des catégories prescrites de nouveaux bâtiments résidentiels (et de structures accessoires) serait exempté des redevances d'aménagement. Les catégories de bâtiments résidentiels seraient prescrites dans le règlement.

- de couvrir la totalité des frais de réacheminement des déchets des municipalités¹¹
- de rendre les coûts d'aménagement clairs dès le départ. Ainsi, les nouveaux acheteurs seraient protégés, puisqu'il arrive souvent que les redevances d'aménagement sont directement refilees au consommateur¹²

Le **Code du bâtiment de l'Ontario** établit les normes visant la sécurité, la santé et l'accessibilité des bâtiments. Nous proposons ainsi :

- de réduire les exigences voulant que chaque nouvelle résidence comprenne une infrastructure pourvue d'une borne de recharge pour véhicules électriques – que l'acheteur possède ou non un véhicule électrique – ce qui réduira les coûts inutiles
- d'uniformiser le Code en fonction du Code national du bâtiment afin d'élargir le marché aux fabricants et de réduire ainsi les coûts de construction

Lorsqu'un conseil scolaire a plus d'élèves qu'il n'a de place dans ses écoles, il peut prélever des redevances d'aménagement sur les nouvelles habitations. Ces frais servent à acquérir des terrains afin de pouvoir accueillir les enfants des nouveaux lotissements, pour leur permettre de fréquenter une école à proximité de leur résidence. À la suite de consultations avec les intervenants, nous proposons des changements au **cadre des redevances d'aménagement scolaire**, en vue :

- de permettre des hausses modestes des redevances d'aménagement scolaires afin d'aider à rendre les habitations plus abordables
- de favoriser des solutions de rechange novatrices et moins coûteuses à l'acquisition de nouveaux terrains

Nous voulons tous que les lieux de travail en Ontario soient des milieux sains et sécuritaires, y compris les entreprises de construction. Nous proposons donc des changements à la **Loi sur la santé et la sécurité au travail** en vue :

- de réduire les coûts de formation et la paperasse inutile pour les employeurs

À Hamilton, un projet d'habitation sans but lucratif nécessitait la soumission d'une demande de modification mineure et il aura fallu près de deux ans pour obtenir les approbations nécessaires. Au cours de cette période d'attente, les coûts de construction et des matériaux ont augmenté de **20 à 25 p. 100**. Notre plan permettrait de réduire de trois mois les délais d'approbation des demandes liées au plan officiel, de deux mois les demandes liées aux plans de lotissement et de deux mois les demandes de modification des règlements de zonage en réduisant les lourdeurs administratives et en permettant de bâtir plus rapidement.



- de faciliter le processus d'agrément des représentants du Comité mixte de santé et de sécurité

La réduction des primes de la **Commission de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents du travail** payées par les employés des entreprises de construction qui ne travaillent pas dans le domaine permettra de réduire les coûts de construction, en particulier pour les petites entreprises.

Protéger ce qui compte le plus

Les ressources naturelles et historiques de l'Ontario sont protégées par la législation – dans certains cas, par différentes lois qui se chevauchent, dont le respect est assuré par divers organismes. Nous conserverons ces importantes protections, tout en réduisant les répétitions inutiles et en facilitant la compréhension des lois par les demandeurs.

L'Ontario accorde de l'importance aux propriétés patrimoniales et veut les protéger, tout en travaillant avec les propriétaires fonciers et les collectivités pour gérer les changements et la compatibilité. Nous proposons donc des changements à la **Loi sur le patrimoine de l'Ontario** en vue :

- de conserver le contrôle local des décisions relatives à la conservation du patrimoine, tout en fournissant

¹¹ Actuellement, pour déterminer les redevances d'aménagement, on doit réduire de 10 p. 100 les dépenses en immobilisations liées au réacheminement des déchets. En vertu des modifications proposées, l'alinéa 10 du paragraphe 2(4) de la *Loi sur les redevances d'aménagement* n'imposerait aucune réduction en pourcentage des coûts liés au service de réacheminement des déchets, comme le définit la législation.

¹² Actuellement, le calcul des redevances d'aménagement est généralement déterminé au moment de l'émission du premier permis de construire. Afin d'augmenter l'exactitude des coûts des redevances d'aménagement, le nouveau paragraphe 26.2 de la *Loi sur les redevances d'aménagement* imposerait un gel des tarifs liés aux redevances d'aménagement plus tôt dans le processus (c'est-à-dire si une demande est soumise avant d'avoir reçu les approbations du plan d'implantation ou du changement de zonage), qui seraient toujours réglés au même moment (habituellement lors de l'émission du permis de construire).



Et si nous changions notre façon de voir les choses? Pourrions-nous convertir de vieux bâtiments vides en nouvelles habitations modernes? Il nous faut différents types de logements dans les voisinages déjà existants, tout en préservant leur caractère unique.

des directives et des échéanciers clairs pour les preneurs de décisions locaux, les professionnels du patrimoine et les promoteurs de projets d'aménagement au sujet de la protection des propriétés patrimoniales¹³

- de créer un processus d'appels uniforme¹⁴

Avant d'entreprendre un projet, la province, les municipalités, les entreprises privées et les organismes publics doivent analyser ses répercussions sur l'environnement. Ces étapes administratives complexes peuvent ralentir la progression des projets, comme le transport en commun, les initiatives de protection contre les inondations ou les routes, ce qui a des effets sur l'aménagement résidentiel, même s'il ne pose que peu de risque pour l'environnement. Nous simplifierons les processus et déterminerons des façons d'être plus efficaces tout en veillant à protéger l'environnement et la santé humaine. Nous proposons des changements à la **Loi sur les évaluations environnementales**, la **Loi sur la protection de l'environnement** et leurs règlements en vue :

- d'éliminer les répétitions et de simplifier les processus pour les projets qui posent peu de risque pour l'environnement
- de fournir des éclaircissements dès le départ aux promoteurs de projets d'aménagement afin de bien souligner les autres processus d'aménagement

- de réduire la quantité de terre issue des chantiers de construction qui est acheminée vers les décharges, en rendant la réutilisation de sol plus facile et sécuritaire et en pénalisant les personnes qui éliminent illégalement de la terre excédentaire
- d'éclaircir les règles et d'éliminer les obstacles inutiles dans le cadre de projets d'aménagement sur des terrains vacants, afin de pouvoir réutiliser les terrains de premier ordre tout en protégeant l'environnement et la santé humaine
- d'améliorer les normes de service afin de réduire les temps d'attente

Les offices de protection de la nature protègent les résidents, les propriétés et les ressources naturelles contre les menaces et les effets dévastateurs des conditions climatiques extrêmes et des inondations. Nous proposons des changements à la **Loi sur les offices de protection de la nature** en vue :

- de clairement définir les principaux programmes et services des offices de protection de la nature, comme la protection contre les inondations, et demander aux municipalités de ne payer que ces services en question et non d'autres dépenses supplémentaires futiles
- d'accorder aux municipalités plus de droit de parole concernant les programmes et services secondaires et la façon dont elles en assurent le paiement

¹³ Créer de nouvelles normes obligatoires pour les règlements de désignation et établir de nouvelles limites de temps pour confirmer une demande complète de modification et de démolition, et pour les décisions en matière de désignation. Ainsi, les échéanciers ne seront pas prolongés de façon inappropriée, ce qui ne nuira donc pas au projet d'aménagement.

¹⁴ Veiller à ce que les décisions des municipalités concernant la désignation et la modification des propriétés patrimoniales puissent faire l'objet d'un appel auprès du Tribunal d'appel de l'aménagement local, dont les décisions sont d'application obligatoire. L'organisme qui examine actuellement ces appels est la Commission des biens culturels, dont les recommandations ne sont pas obligatoires.

- de simplifier et d'uniformiser le rôle des offices de protection de la nature en matière de planification municipale, pour éliminer le chevauchement d'activités, accélérer les autorisations et réduire les coûts
- d'améliorer la gouvernance et la responsabilité des offices de protection de la nature.

Nous pouvons améliorer l'efficacité de nos protections environnementales et assurer une approche équilibrée entre la santé de l'environnement et celle de l'économie. À la lumière des principes directeurs comprenant des règles claires dont l'application est rigoureuse, la simplification des processus, l'élimination des répétitions et l'importance de faire de la transparence une priorité, nous proposons des changements à la **Loi sur les espèces en voie de disparition** en vue :

- de faciliter l'uniformisation de la *Loi sur les espèces en voie de disparition* par rapport aux autres lois équivalentes
- de créer la première Fiducie pour la conservation des espèces en péril au Canada afin que les promoteurs de projets puissent appuyer des mesures stratégiques, coordonnées et à grande échelle plutôt que de devoir respecter des exigences disparates en vue d'obtenir un permis, de conclure une entente et d'obtenir une exemption au règlement
- d'offrir plus de certitude en améliorant les processus
- d'éclaircir la façon d'identifier les espèces à protéger et d'établir des règles transparentes sur la façon de protéger leur habitat
- de soutenir une approche moderne à l'échelle des écosystèmes pour la protection des espèces, qui permet d'établir un équilibre entre les intérêts concurrents de façon efficace

Afin de réitérer notre engagement voulant faire de l'Ontario un lieu ouvert aux affaires et à la création d'emplois, notre gouvernement mènera des consultations au sujet des politiques provinciales sur le système du patrimoine naturel en vue d'améliorer l'accès actuel aux ressources en agrégats minéraux uniquement dans le secteur du Plan de croissance. Nous visons ainsi à favoriser un milieu pour la croissance tout en préservant notre engagement face à la conservation, en réduisant les lourdeurs administratives et les règlements qui nuisent actuellement aux activités.



Ce que nous faisons pour les locataires

À la lumière du marché actuel, le fait de trouver un logement à prix abordable est aussi rare que de gagner à la loterie. Les résidents louent plus longtemps et de plus en plus de personnes sont à la recherche d'un logement à louer, mais les nouveaux projets d'aménagement sont tous des immeubles en copropriétés plutôt que des immeubles d'habitation à louer.

Bon nombre des changements énoncés dans le plan **Plus d'habitations, plus de choix** faciliteront la construction de nouveaux logements locatifs. Par exemple, actuellement, les constructeurs de résidences doivent immédiatement payer les redevances d'aménagement. Un promoteur qui construit une maison ou un immeuble en copropriété peut reporter le paiement des redevances d'aménagement en vendant à l'avance ses unités. Cette situation n'est pas possible pour le promoteur qui construit un immeuble d'habitation. En reportant le paiement des redevances d'aménagement jusqu'au moment

où les logements sont loués, on encouragera les promoteurs à recommencer la construction d'autres immeubles d'habitation à louer. **Plus d'habitations, plus de choix** permettra également de réduire les lourdeurs administratives relativement aux approbations des demandes d'aménagement, afin que de nouvelles habitations puissent être louées plus rapidement.

Nous encourageons également les petits propriétaires d'immeuble à créer de nouveaux logements locatifs, en facilitant la création de logements accessoires (telles que des appartements au sous-sol) et en aidant à suivre les processus complexes d'obtention des approbations liées au Code du bâtiment. L'exemption des redevances d'aménagement comprendra désormais les deuxièmes logements dans les nouvelles habitations.

Au fur et à mesure qu'il y aura plus de logements locatifs, les locataires auront plus de choix de logements et le prix des loyers diminuera.

De nombreuses personnes préfèrent louer un logement. Mais en raison de la hausse des prix des habitations, les personnes qui veulent acquérir une propriété doivent donc louer, et ce, plus longtemps, ce qui entraîne l'augmentation des prix des loyers. Il nous faut plus de logements – à acheter et à louer – afin de rétablir l'équilibre du marché.

En aidant les propriétaires de logements locatifs à suivre plus facilement les processus complexes d'obtention des approbations liées au Code du bâtiment, on favorisera la création d'un plus grand nombre de logements locatifs. Chaque année en Ontario, on construit approximativement entre

30 000 et 35 000 nouvelles habitations, et bon nombre d'entre elles pourraient comprendre des logements accessoires, tels que des appartements au sous-sol.



La création d'un plus grand nombre de logements locatifs est un élément essentiel de notre plan d'action. Mais lorsque les locataires auront trouvé un lieu où vivre, il ne faut pas qu'ils s'inquiètent d'être traités injustement ou d'être expulsés illégalement. L'Ontario dispose de bonnes mesures de protection pour les locataires et nous en ferons plus pour aider les locataires et les propriétaires d'immeuble à bien connaître leurs droits et à résoudre leurs différends.

Le rôle de la Commission de la location immobilière est d'aider les locataires et les locateurs à résoudre leurs différends, mais le manque d'arbitres a créé des retards dans le traitement des dossiers. Le temps d'attente moyen est de plus de deux mois! Le gouvernement travaille avec Tribunaux décisionnels Ontario pour régler le problème du manque d'arbitres à la Commission de la

location immobilière. Un certain nombre de dotations ont récemment été effectuées et un processus d'embauche est en cours pour doter les postes d'arbitres vacants.

Notre gouvernement fournira également plus d'un milliard de dollars en 2019-2020 dans le but d'assurer la viabilité, la réparation et l'augmentation du nombre de logements communautaires en vue d'aider à mettre un terme à l'itinérance. Des centaines d'organismes de partout en Ontario ont des ententes de longue date visant à fournir des logements communautaires aux personnes les plus vulnérables de l'Ontario. Puisque bon nombre de ces ententes arrivent à échéance, la Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire de notre gouvernement permettra à ces organismes de devenir plus viables.

Quelles sont les règles pour créer un appartement au sous-sol ou convertir un autre espace de la maison en logement locatif? Nous offrirons aux propriétaires une liste de vérification conviviale qui les aidera à construire leurs deuxièmes logements en toute légalité.



En vieillissant, notre situation change. Nous sommes autonomes, mais nous ne voulons pas nécessairement vivre seuls. Nous devons libérer le capital qui a été investi dans notre propriété et nous explorons les options accessibles et modernes qui s'offrent à nous.

Ce que nous allons faire

Bien que nous ayons entamé des changements législatifs exhaustifs, il reste beaucoup de travail à faire dans le but de faciliter la construction d'habitations un peu partout dans la province.

Les différentes régions de l'Ontario ont besoin de différentes solutions. Dans le Nord, les projets d'aménagement sont plus dispendieux et la saison de construction est plus courte, mais le processus d'approbation des demandes d'aménagement ne tient pas compte de cette réalité. Certaines municipalités, en particulier dans le Nord de l'Ontario et en milieu rural, on fait face à des lourdeurs administratives excessives et des fardeaux administratifs qui sont insensés dans le contexte local et qui nuisent au marché de la région. Cette situation doit cesser.

Que vous bâtissiez quelques habitations par année ou des centaines d'habitations par mois, de grandes parties du processus de planification sont les mêmes. En vue d'éliminer les lourdeurs administratives et de nous assurer que le processus d'approbation répond à chaque projet, nous travaillons avec les municipalités et les promoteurs dans le but de mieux comprendre ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas. Ces changements spécifiques permettent d'économiser du temps et de l'argent pour les collectivités locales.

Nous avons également besoin de plus de données sur le réseau de logements de l'Ontario, pour que chaque personne puisse comprendre ce qui fonctionne bien

et ce qui ne fonctionne pas. Nous travaillerons avec nos partenaires municipaux et fédéraux afin de recueillir les renseignements nécessaires à la prise de décisions éclairées et changer les choses pour les résidents.

La Ville d'Ottawa encourage les micro-maisons – de petits logements qui ont des avantages économiques et environnementaux. Nous travaillons avec les municipalités et créons des guides d'information pour les consommateurs, afin d'encourager les idées novatrices telles que les micro-maisons d'Ottawa.

Les employeurs veulent, eux aussi, trouver des solutions aux problèmes de logement. En particulier dans le cadre des industries saisonnières, comme le tourisme et l'agriculture, ou dans les milieux ruraux où les logements se font rares. Les entreprises peinent à combler leurs postes vacants parce que les employés n'ont pas d'endroit où habiter. Nous travaillerons avec les municipalités et les entreprises afin de trouver des solutions en matière de logement qui aideront les collectivités de partout en Ontario à attirer des investissements et à créer de bons emplois.

Pour résoudre de nouveaux problèmes, il nous faut de nouvelles idées. En travaillant ensemble, les secteurs privé, public et à but non lucratif peuvent atteindre des objectifs qui seraient inatteignables s'ils étaient seuls.

Les conceptions novatrices, les techniques et les matériaux de construction peuvent réduire les coûts, ce qui permettrait d'offrir plus de choix aux consommateurs, y compris des habitations plus accessibles pour les personnes vieillissantes et celles ayant un handicap. Notre Stratégie du secteur forestier à venir aidera l'industrie forestière à innover et à bâtir des habitations à l'aide de technologies avancées, comme des produits de bois d'ingénierie et des solutions de préfabrication – habitations qui sont usinées à l'extérieur du chantier, par section, et qui sont transportées et assemblées sur place.

De nouvelles approches en matière de logement et d'accès à la propriété permettent également d'offrir plus de choix à la population – comme les « baux à vie » qui permettent aux aînés de vieillir chez eux, sans avoir l'obligation d'acquiescer leur habitation. Ou certains aînés préfèrent devenir copropriétaires d'une maison sans avoir à vivre seul ou déménager dans une maison de retraite. Nous élaborons des guides visant à aider les personnes qui veulent vivre différemment.



En clarifiant les règles et en aidant les résidents à mieux comprendre comment ils peuvent profiter des solutions créatives, nous faciliterons l'élaboration d'idées novatrices. Nous continuerons à examiner notre législation et notre réglementation afin de nous assurer qu'elles stimulent, sans restreindre, la créativité, la souplesse et la création de nouvelles solutions.



Protection des consommateurs

L'achat d'une maison est l'investissement le plus important que font la plupart des personnes au cours de leur vie, et le manque de logements rend inatteignable le rêve d'accès à la propriété de nombreux Ontariens et de nombreuses Ontariennes.

Nous examinons actuellement toutes les étapes du processus de construction et d'achat d'une nouvelle habitation, afin de protéger les consommateurs :

- **avant qu'ils n'achètent une habitation** : en facilitant l'examen des dossiers des promoteurs par les nouveaux acheteurs d'une habitation dans le Registre des constructeurs de l'Ontario (Ontario Builder Directory)
- **pendant la construction** : en ajoutant d'autres inspections proactives par Tarion, axées sur les risques, pendant les travaux afin de veiller à ce que les habitations soient bien construites
- **après leur emménagement** : lorsque les nouveaux propriétaires d'une habitation font face à des problèmes, en mettant sur pied un processus facile à suivre pour les aider à résoudre leurs différends de façon rapide et équitable

Nous transformons le système désuet de Tarion Warranty Corporation – qui protège les acheteurs de logements neufs contre les constructions piteuses et les retards de construction – afin de nous assurer que les constructeurs de résidences ne s'auto-régissent pas eux-mêmes. Nous renforcerons les mesures de protection pour les acheteurs de logements neufs et pour aider les personnes qui ont acheté une unité de copropriété et qui apprennent par la suite que le projet est annulé.

Nous croyons que chaque personne en Ontario, au cours de toutes les étapes de sa vie, doit avoir la possibilité de trouver un foyer qui répond à ses besoins et à son budget.

Conclusion

Nous avons hérité d'un système d'aménagement d'habitations désorganisé et désuet dans lequel il n'est pas facile de naviguer, que vous soyez un résident ou un constructeur de résidences. Ce système a mené au manque de logements qui sévit actuellement et à la montée en flèche des prix des habitations et des loyers.

La population de l'Ontario mérite mieux comme situation.

Nous ne pouvons régler seuls le problème du manque de logement, mais nous pouvons éliminer les lourdeurs administratives afin de faciliter la création de nouveaux logements pour les personnes qui veulent louer ou acquérir une propriété. Nous offrirons plus de choix aux Ontariens et aux Ontariennes et rendrons les logements plus abordables.

Plus d'habitations, plus de choix illustre la façon dont nous allons éliminer les lourdeurs administratives et réduire la réglementation, afin de faciliter la construction d'habitations et de favoriser une grande variété de logements pour que les résidents de l'Ontario puissent trouver des logements qui répondent à leurs besoins. Notre plan stimulera l'innovation tout en protégeant les locataires, la santé et la sécurité, notre patrimoine culturel et l'environnement. Ce plan encouragera les promoteurs, les municipalités et les collectivités à travailler ensemble pour veiller à ce que les travailleurs assidus de l'Ontario aient des habitations qui répondent à leurs besoins et à leur budget.

Ministère des Affaires municipales et du Logement
ontario.ca/plusdhabitations

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2019

ISBN 978-1-4868-3459-4 (Papier)

ISBN 978-1-4868-3460-0 (HTML)

ISBN 978-1-4868-3461-7 (PDF)

Available in English