

## Ontario : Loi 23 sur le logement

Chronique du 9 février 2023

On sait comment tout est devenu laborieux à Montréal et plus généralement au Québec quand il s'agit de répondre à la crise du logement par l'un des principaux moyens de la solutionner, si ce n'est le principal, à savoir en **construire plus** :

- À Montréal, se plier aux **20-20-20** est une obligation;
- Comme l'exigerait apparemment le concept de **ville à échelle humaine**, ce qui est proposé est toujours trop dense et trop haut;
- On ne compte plus les **associations dites de la société civile** et **comités ad hoc de citoyens** où quelques personnes prétendant parler au nom de la population s'opposent farouchement à tout ce qui est proposé... ce qui donne chaque fois du grain à moudre aux médias;
- Quant au ***pas dans ma cour***, aussi bien dire qu'il est généralisé;
- Le principe de **l'autonomie municipale**, enfin, permet aux élus locaux d'agir à l'encontre des priorités sociétales de l'heure<sup>1</sup>.

Ce qui vient d'être décrit n'est pas exclusif à nous : les particularités locales pouvaient différer, mais les difficultés à surmonter pour accroître la production de logements étaient globalement similaires à **Toronto et autres grandes villes ontariennes**.

Je viens d'utiliser l'imparfait. Pour cause, la situation a changé le 28 novembre 2022 lorsque le gouvernement de Doug Ford a adopté la ***More Homes Built Faster Law*** (Loi 23 visant à accélérer la construction de plus de logements).

### Aspect quantitatif de la loi

La Loi 23 fixe l'objectif de construire **1,5 million** de nouveaux logements au cours des 10 années à venir (2023-2032), soit **150 000 par année** :

- Ce qui serait plus que le double de la moyenne annuelle de 67 500 au cours des 30 années antérieures (1990-2020);
- Ou 50 % de plus, année après année, que les 100 100 mises en chantier de 2021, total le plus élevé depuis 1987.

La loi ne fixe pas qu'une cible provinciale générale de mises en chantier mais aussi des cibles spécifiques à atteindre pour les 29 villes les plus importantes. Entre autres, d'ici 2031 : **285 000 pour Toronto**, 151 000 pour Ottawa, 8 000 pour Niagara Falls, etc.

---

<sup>1</sup> Par exemple, le blocage du TOD initialement prévu à la station REM donnant sur le méga stationnement du centre d'achats Fairview Pointe-Claire.

Chacune de ces 29 villes doit soumettre au gouvernement une planification particulière exposant les moyens qu'elle compte mettre en oeuvre pour atteindre sa cible.

## Dispositions prévues à la loi

### Densification douce

- Autoriser la construction de plein droit de 3 logements sur les terrains dont le zonage compte ou prévoit une seule habitation;
- Exempter de redevances et de frais de parcs ces nouveaux logements.

Cette disposition s'applique à tous les secteurs existants d'unifamiliales ainsi qu'à tous les secteurs où les municipalités prévoyaient par zonage la construction d'unifamiliales.

### Secteurs TOD

- Obliger les municipalités à adopter, et ensuite à respecter, des cibles minimales de densité aux abords des grandes stations de transport en commun;
- La possibilité pour quiconque de s'opposer aux projets qui s'ensuivront deviendra à toute fin pratique inexistante (voir plus loin).

### Zonage inclusif

- Généraliser le **zonage inclusif**. En l'occurrence, 5 % des nouveaux logements devront respecter un plafond de prix du loyer applicable sur une durée de 25 ans.

### Disponibilité des terrains

- Le Gouvernement de l'Ontario ainsi que tous les organismes publics devront identifier les terrains vacants ou sous-employés en leur possession afin qu'ils soient affectés à la construction de logements;
- Abolir partiellement la **Ceinture Verte** (Parkway Belt West Plan) pour rendre les terrains correspondants disponibles pour la construction de logements;
- Créer une **surtaxe terrains vacants** incitant les propriétaires privés de terrains vacants ou sous-utilisés à les rendre disponibles pour l'habitation.

### Projets locatifs *accessibles* et sans buts lucratifs

Les documents gouvernementaux nous apprennent qu'en Ontario, les redevances municipales d'aménagement, de frais de parcs et autres redevances particulières, ajoutent près de 200 000 \$ au coût de construction d'une habitation :

- Ces frais seront **abolis** pour les projets se conformant au critère d'accessibilité ainsi que pour les projets construits par des OBNL, incluant les coopératives d'habitation;
- Ils seront **réduits** pour tout autre nouveau logement locatif;
- Réduire les **taxes de vente** (TPS et TVH, l'équivalent de notre TVQ) et créer un **palier réduit d'imposition foncière** s'appliquant à ces logements.

## Accélération des processus d'adoption des projets

- Abolition des exigences municipales relatives aux plans d'implantation des projets comptant moins de 10 logements;
- Ramener le pouvoir d'adoption dans ces cas à la municipalité locale, nonobstant la planification adoptée par les organismes supra-municipaux (ici les MRC et Communauté urbaines, voire les arrondissements par rapport aux villes centre).

## Accession à la propriété

- Concevoir un programme facilitant l'accèsion à la propriété pour les ménages des classes moyennes.

## Pouvoirs d'opposition des tiers-partis

- Limiter les pouvoirs des tiers-partis (individus et groupes communautaires) de recourir à des procédures juridiques pour s'opposer à des projets d'habitation;
- Retrait de l'obligation faite aux promoteurs de présenter leurs projets lors de séances publiques.

## Pouvoir des maires

- Permettre aux maires de Toronto et d'Ottawa d'adopter des règlements avec le soutien de seulement un tiers du conseil municipal.

## Commentaires

Il va de soi que la Loi 23 ne fait pas que des heureux. L'opposition vient essentiellement de trois groupes :

- Les **municipalités** dénoncent les réductions de taxes et de redevances diverses, qui vont leur faire perdre des centaines de millions de dollars de revenus annuels. Elles soutiennent que cela les obligera à hausser les taxes de l'ensemble de la population ou à réduire les services qu'elles offrent. Elles dénoncent également la diminution autoritaire de leurs pouvoirs de planification.
- Les **groupes environnementaux** dénoncent la liquidation annoncée au profit des promoteurs de vastes terrains publics souvent boisés et/ou à forte valeur écologique, sans étude environnementale préalable. Ils dénoncent tout particulièrement la disparition partielle annoncée de la **Ceinture Verte**.
- Les **groupes de citoyens et autres intervenants de la société civile** constatent la limitation drastique de leur pouvoir d'opposition aux projets qu'ils estimeraient mal avisés.

Le Gouvernement Ford est indéniablement allé loin. Trop loin, considéré de notre œil de Montréalais ? Sans doute que si.

Cela dit, en sachant demeurer mesurés, j'estime le moment venu pour le Gouvernement Legault de s'inspirer de l'approche ontarienne pour adopter une loi visant à réduire les obstacles qui freinent le développement de projets d'habitation dans les villes québécoises, à commencer par Montréal et sa région.