
From: Minister Steve Clark [mailto:mah@ontario.ca]
Sent: Thursday, May 2, 2019 4:03 PM
To: CAO <[REDACTED]>
Subject: More Homes, More Choice: Ontario's Housing Supply Action Plan

La version française suit.

**Ministry of
Municipal Affairs
and Housing**

Office of the Minister

777 Bay Street, 17th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Tel.: 416 585-7000
Fax: 416 585-6470

**Ministère des
Affaires municipales
et du Logement**

Bureau du ministre

777, rue Bay, 17^e étage
Toronto ON M5G 2E5
Tél. : 416 585-7000
Télééc. : 416 585-6470



19-002850

Dear Head of Council:

Ontario's Government for the People is committed to building more housing and bringing down costs for the people of Ontario. To help fulfill this commitment, we have developed a broad-based action plan to address the barriers getting in the way of new ownership and rental housing.

[More Homes, More Choice](#) (the action plan) outlines our government's plan to tackle Ontario's housing crisis, while encouraging our partners to do their part. We are taking steps to make it faster and easier for municipalities, non-profits and private firms to build the right types of housing in the right places, to meet the needs of people in every part of Ontario.

As part of the action plan, we are proposing changes that would streamline the complex development approvals process to remove unnecessary duplication and barriers, while making costs and timelines more predictable. We are also proposing changes that would make it easier

to build certain types of priority housing such as second units.

On May 2, 2019, the government introduced Bill 108 (the bill), the proposed More Homes, More Choice Act, 2019, in the Ontario Legislature. While the bill contains initiatives from various ministries, I would like to share some details regarding initiatives led by the Ministry of Municipal Affairs and Housing.

Planning Act

Schedule 12 of the bill proposes changes to the Planning Act that would help make the planning system more efficient and effective, increase housing supply in Ontario, and streamline planning approvals.

If passed, the proposed changes would:

- Streamline development approvals processes and facilitate faster decisions,
- Increase the certainty and predictability of the planning system,
- Support a range and mix of housing options, and boost housing supply,
- Make charges for community benefits more predictable, and
- Make other complementary amendments to implement the proposed reforms, including how the proposed changes would affect planning matters that are in-process.

Amendments to the Planning Act are also proposed to address concerns about the land use planning appeal system. Proposed changes would broaden the Local Planning Appeal Tribunal's jurisdiction over major land use planning matters (e.g., official plan amendments and zoning by-law amendments) and give the Tribunal the authority to make a final determination on appeals of these matters. The Ministry of the Attorney General is also proposing changes to the Local Planning Appeal Tribunal Act, 2017 to complement these changes (see Schedule 9 of the bill).

Development Charges Act

Schedule 3 of the bill proposes changes to the Development Charges Act that would make housing more attainable by reducing costs to build certain types of housing and would increase the certainty of costs to improve the likelihood of developers proceeding with cost sensitive projects, such as rental housing.

If passed, the proposed changes would:

- Make it easier for municipalities to recover costs for waste diversion,
- Increase the certainty of development costs in specific circumstances and for certain types of developments,
- Make housing more attainable by reducing costs to build certain types of homes, and
- Make other complementary amendments to implement the proposed reforms.

Further consultation on the Planning Act and Development Charges Act

We are interested in receiving any comments you may have on the proposed changes to the Planning Act and the Development Charges Act. Comments on these proposed measures can be made through the [Environmental Registry of Ontario](#) as follows:

- Planning Act: posting number 019-0016

- Development Charges Act: posting number 019-0017

The Environmental Registry postings provide additional details regarding the proposed changes.

A Place to Grow: Growth Plan for the Greater Golden Horseshoe

[A Place to Grow: Growth Plan for the Greater Golden Horseshoe](#) is an important part of the action plan that addresses the needs of the growing population, the diversity of the region and its people, and the local priorities. With A Place to Grow, we will make it faster and easier to build housing so that the growing number of people who live and work in the Greater Golden Horseshoe can find a home.

We recognize that different parts of Ontario need different solutions, including Northern and rural Ontario. While the Growth Plan for Northern Ontario continues to guide long-term economic growth in the North, our government is taking steps right now to support this growth by reducing red tape and burdens in Ontario's Northern and rural communities with **More Homes, More Choice**.

Taken together, the actions outlined in **More Homes, More Choice** - including the proposed changes detailed above - will make it easier to build the right types of housing in the right places, make housing more affordable and help taxpayers keep more of their hard-earned dollars. Building more housing will make the province more attractive for employers and investors, proving that Ontario is truly Open for Business.

This action plan is complemented by our recently announced [Community Housing Renewal Strategy](#), which will help sustain, repair and grow our community housing system. Together these two plans will ensure that all Ontarians can find a home that meets their needs.

At the same time, **More Homes, More Choice** underscores our commitment to maintain Ontario's vibrant agricultural sector and employment lands, protect sensitive areas like the Greenbelt, and preserve cultural heritage. Our plan will ensure that every community can build in response to local interests and demand while accommodating diverse needs.

Our government recognizes the key role that municipalities will play in implementing the action plan, and we know that you share our desire to bring more housing to the people of Ontario. I look forward to working with you as we implement **More Homes, More Choice**.

Sincerely,



Steve Clark
Minister

c:
Chief Administrative Officer
Clerk

Bonjour Président/e du conseil:

Le gouvernement pour la population de l'Ontario s'est engagé à bâtir plus de logements et à en réduire les coûts pour les Ontariennes et les Ontariens. Afin de pouvoir tenir cet engagement, nous avons mis au point un vaste plan d'action visant à éliminer les obstacles à la construction de logements pour propriétaires-occupants et pour locataires.

[Plus d'habitations, plus de choix](#) (« le plan d'action ») explique la manière dont notre gouvernement compte s'attaquer à la crise du logement en Ontario, tout en encourageant ses partenaires à en faire autant. Nous prenons des mesures afin de permettre aux municipalités, aux organismes sans but lucratif et aux entreprises privées de construire plus rapidement et plus facilement les bons types de logements, aux bons endroits, pour répondre aux besoins de la population de l'Ontario partout dans la province.

Dans le cadre de ce plan d'action, nous proposons de simplifier de différentes manières l'actuelle complexité des approbations requises avant tout aménagement, d'une part, en supprimant les redondances et autres obstacles inutiles et, d'autre part, en rendant les coûts et les délais plus prévisibles. Nous proposons aussi des changements qui faciliteraient la construction de certains types d'habitations prioritaires, tels que les unités secondaires.

Le 2 mai 2019, le gouvernement a déposé à l'Assemblée législative de l'Ontario sa proposition de *Loi de 2019*, le projet de loi 108 (« le projet de loi »). Ce projet de loi reflète des initiatives relevant de plusieurs ministères, mais j'aimerais vous faire part de certains aspects d'initiatives que mènera le ministère des Affaires municipales et du Logement.

Loi sur l'aménagement du territoire

L'annexe 12 du projet de loi propose des modifications à la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui aideraient à rendre le système d'aménagement plus efficient et efficace, simplifier les approbations que ce système prévoit et augmenter l'offre de logements en Ontario.

Si elles sont adoptées, ces modifications auront les effets suivants :

- Simplification du système d'approbations en matière d'aménagement et facilitation de la prise de décisions plus rapides
- Accroissement du degré de certitude et de prévisibilité du système d'aménagement
- Appui d'un éventail comme d'une diversité d'options de logements et stimulation de l'offre de logements
- Prévisibilité accrue des redevances aux fins des avantages pour la collectivité
- Modifications complémentaires liées à la mise en œuvre des réformes proposées, notamment en ce qui concerne l'incidence de ces réformes sur les aménagements en cours.

D'autres modifications à la *Loi sur l'aménagement du territoire* sont également proposées pour

faire face à des préoccupations soulevées au sujet des processus d'appel du système d'aménagement du territoire. Ces modifications élargiraient le champ de compétence du Tribunal d'appel de l'aménagement local concernant les questions majeures touchant l'aménagement du territoire (p. ex., les modifications de plans officiels et de règlements de zonage) et lui confèreraient le pouvoir de trancher de manière définitive les appels relatifs à ces questions. Le ministère du Procureur général propose en parallèle de modifier la *Loi de 2017 sur le Tribunal d'appel de l'aménagement local* pour tenir compte de ces autres modifications (voir l'annexe 9 du projet de loi).

Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement

L'annexe 3 du projet de loi propose des modifications à la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* qui faciliteraient l'accès au logement en réduisant et en rendant plus prévisibles les coûts de construction de certains types d'habitations, afin de favoriser la réalisation par les promoteurs de projets sensibles à l'évolution des coûts, tels que ceux visant la construction de logements locatifs.

Si elles sont adoptées, ces modifications auront les effets suivants :

- Facilitation du recouvrement par les municipalités des coûts liés au réacheminement des déchets
- Accroissement du degré de certitude des coûts d'aménagement dans certaines circonstances et pour certains types d'aménagements
- Appui de l'accès au logement par la réduction des coûts de construction de certains types d'habitations
- Exécution d'autres modifications complémentaires liées à la mise en œuvre des réformes proposées

Autres consultations relatives à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*

Nous sommes intéressés à recevoir toute observation que vous pourriez avoir au sujet des modifications que nous proposons d'apporter à la *Loi sur l'aménagement du territoire* comme à la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*. Vous pouvez nous transmettre ces observations par l'intermédiaire des affichages suivants sur le [Registre environnemental de l'Ontario](#) :

- *Loi sur l'aménagement du territoire*, numéro 019-0016
- *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, numéro 019-0017

Les affichages sur le Registre environnemental fournissent des détails additionnels concernant les modifications proposées.

En plein essor : Plan de croissance pour la région élargie du Golden Horseshoe

[En plein essor : Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe](#) est une composante importante de notre plan d'action relatif aux besoins de la population en pleine expansion, à la diversité de la région et de ses résidents, de même qu'aux priorités locales. Grâce au plan *En plein essor*, nous allons rendre la construction résidentielle plus rapide et plus facile, afin que le nombre croissant de personnes qui vivent et qui travaillent dans la région élargie du Golden Horseshoe puissent y trouver un logement.

Nous sommes conscients que différentes parties de la province, y compris le Nord et l'Ontario rural, appellent des solutions différentes. Le Plan de croissance du Nord de l'Ontario continuera d'orienter la croissance économique à long terme dans le Nord de la province, mais notre gouvernement est en train d'agir, par l'entremise de **Plus d'habitations, plus de choix**, pour favoriser cette croissance dans les collectivités du Nord et des régions rurales en réduisant la paperasserie et les autres fardeaux qui l'entravent.

Ensemble, les mesures énoncées dans **Plus d'habitations, plus de choix** – y compris les modifications proposées décrites plus haut – faciliteront la construction des bons types de logements, aux bons endroits, rendront le logement plus abordable et aideront les contribuables à conserver une plus grande part de leurs dollars âprement gagnés. La relance de la construction résidentielle rendra la province plus attrayante pour les employeurs et les investisseurs, confirmant ainsi que l'Ontario est réellement ouvert aux affaires.

En complément de ce plan d'action, nous avons récemment annoncé notre [Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire](#), laquelle aidera à préserver, remettre en état et multiplier ces types de logements en Ontario. La mise en œuvre conjuguée du plan et de la stratégie garantira à l'ensemble des Ontariennes et des Ontariens de pouvoir trouver un logement répondant à leurs besoins.

Parallèlement, **Plus d'habitations, plus de choix** confirme notre engagement à maintenir le florissant secteur agricole comme les terres servant à des fins d'emploi de la province, à protéger les zones sensibles telles que la ceinture de verdure, de même qu'à préserver notre patrimoine culturel. Notre plan fera en sorte de permettre à chaque collectivité de bâtir en fonction de la demande et des intérêts locaux, tout en répondant à une variété de besoins.

Notre gouvernement a conscience du rôle clé que joueront les municipalités dans la mise en œuvre du plan d'action et nous savons que vous partagez notre désir d'offrir plus de logements à la population de l'Ontario. J'ai bien hâte de collaborer avec vous à cette mise en œuvre de **Plus d'habitations, plus de choix**.

Cordialement,

Le ministre,



Steve Clark

c.c. :

Directeur/rice général/e de la Ville

Greffier/ière Municipal/e