

Le gouvernement de l'Ontario dépose le projet de loi 17 afin de réaliser son objectif en matière de construction de logements

13 MAI 2025 6 MIN DE LECTURE



Expertises Connexes

- [Affaires réglementaires, Autochtones et environnement](#)
- [Droit municipal, aménagement du territoire](#)
- [Gouvernement et secteur public](#)
- [Immobilier](#)
- [Immobilier commercial](#)
- [Infrastructures](#)

Auteurs(trice): [Chris Barnett](#), [Andrew Rintoul](#), [Evan Barz](#)

Le 12 mai 2025, le gouvernement de l'Ontario a franchi une nouvelle étape législative dans la réalisation de son objectif de construire 1,5 million de nouveaux logements d'ici 2031. Le projet de loi 17, intitulé *Loi de 2025 pour protéger l'Ontario en construisant plus rapidement et plus efficacement* [PDF], propose d'apporter une série de modifications à plusieurs lois dans le but déclaré d'éliminer les obstacles inutiles à la construction. Nous présentons ci-dessous un aperçu des principales modifications. Nous avons également préparé des versions annotées (disponibles en anglais seulement) de certaines des lois visées afin que vous puissiez voir les modifications proposées dans leur contexte :

- [Loi sur l'aménagement du territoire](#) [PDF] (disponible en anglais seulement)
- [Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement](#) [PDF] (disponible en anglais seulement)
- [Loi de 2020 sur les collectivités axées sur le transport en commun](#) [PDF] (disponible en anglais seulement)

Le gouvernement a également publié un [briefing technique détaillé](#) [PDF] qui fournit de plus amples renseignements sur d'autres initiatives en cours, y compris des consultations avec les municipalités et les parties prenantes sur d'autres initiatives. Ci-dessous, nous présentons un aperçu du contenu du projet de loi lui-même.

Le briefing technique fait référence à des consultations qui pourraient déboucher sur d'autres initiatives importantes, y compris :

- l'exemption, au cas par cas, de l'obligation qu'une décision prise en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* soit conforme aux tests de politiques provinciales;
- l'établissement de désignations d'utilisation des terres simplifiées, normalisées et inclusives avec plus d'utilisations permises;
- la tenue d'activités de sensibilisation ciblées auprès des municipalités où l'on prévoit une croissance démographique dépassant les estimations précédentes dans leurs plans officiels actuels. Cela pourrait conduire à une augmentation des projections démographiques dans les plans officiels, reflétant le passage à l'utilisation des prévisions du ministère des Finances au lieu des objectifs de l'annexe 3 du plan de croissance (aujourd'hui abrogés).

S'il est adopté, le projet de loi 17 apportera les modifications suivantes :

Redevances d'aménagement

- Le paiement des redevances d'aménagement (RA) pourrait être différé de la délivrance du permis de construction jusqu'à l'occupation du bâtiment, ce qui n'est actuellement possible que pour les logements locatifs et les aménagements institutionnels.
- Aucun intérêt ne serait payable, et les paiements d'intérêts seraient supprimés du report existant pour les logements locatifs et les aménagements institutionnels.
- Si aucun permis d'occuper n'est requis, une garantie (dont le type serait prescrit par règlement) pourrait être exigée au moment de la délivrance du permis de construction.
- À l'heure actuelle, les taux de RA sont gelés à partir de la date à laquelle une demande de plan d'implantation ou de zonage est faite. Les RA à payer seraient le moins élevé des deux montants suivants : le taux gelé ou le taux en vigueur au moment du paiement.
- Une réduction des RA par une municipalité ne nécessiterait pas d'étude de base ou de consultation.
- Les foyers de soins de longue durée seraient exemptés des RA.
- Le Ministre pourrait prendre des règlements (non encore publiés) lui permettant :
 - de fixer des limites et des exceptions aux dépenses en immobilisations admissibles, y compris les coûts des terrains;
 - de fusionner des catégories de services connexes aux fins de l'octroi de crédits pour les RA, de permettre aux promoteurs de recevoir des crédits pour les travaux de construction d'infrastructures;
 - après consultation, de prescrire une méthodologie pour calculer les avantages conférés par les nouvelles infrastructures à l'aménagement existant. La portion des nouvelles infrastructures dont tirerait avantage un aménagement existant réduirait le montant qui pourrait être imputé au nouvel aménagement aux termes des règlements sur les RA;
 - d'étendre à tous les services couverts par la *Loi de 2020 sur les redevances d'aménagement* l'exigence selon laquelle les municipalités doivent dépenser ou allouer 60 % de l'argent à un fonds de réserve pour certains services au début de chaque année;
 - de définir les services locaux afin de normaliser les services d'infrastructure couverts par les RA par rapport à ceux couverts par les politiques municipales d'infrastructure de services locaux.

Aménagement du territoire

- Zonage d'inclusion : Le gouvernement a pris un règlement établissant à 5 % la surface de plancher devant être occupée par les logements abordables et à 25 ans la période maximale à laquelle le caractère abordable des logements abordables doit être maintenu

dans les zones protégées de grandes stations de transport en commun qui seront mises en place. Les règlements d'application n'ont pas encore été publiés.

- Demandes complètes : Il est proposé de modifier les règles relatives aux demandes complètes afin qu'en soient limitées les exigences. Selon une [proposition de règlement](#), l'étendue des études autorisées serait limitée et les rapports sur le soleil/l'ombre, le vent, l'urbanisme et l'éclairage seraient exclus.
- Arrêtés de zonage ministériels (AZM) conditionnels : Le Ministre pourrait assortir de conditions les utilisations permises dans un AZM. Si une condition était imposée, la convention pourrait être enregistrée à l'égard du terrain auquel elle s'applique.
- Zonage scolaire : Le zonage scolaire serait autorisé de plein droit sur les terrains urbains zonés à des fins résidentielles.
- Modifications aux dérogations mineures : Le ministre des Affaires municipales et du Logement disposerait du pouvoir réglementaire pour permettre que des modifications soient autorisées de plein droit. La Loi propose d'établir un règlement qui fixerait le pourcentage des marges de recul qui seraient autorisées de plein droit. Le gouvernement a publié pour commentaires une [proposition de règlement](#) indiquant que ce pourcentage serait de 10 %.

Normes de construction

Il est proposé de modifier la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* afin d'empêcher les municipalités d'adopter des règlements concernant la construction ou la démolition de bâtiments. Il semble que cela rendrait obsolètes les normes de construction écologique et garantirait l'application des mêmes normes (le Code du bâtiment de l'Ontario) à l'échelle de la province.

Collectivités axées sur le transport en commun

Le gouvernement propose un certain nombre de modifications à l'appui de ses priorités en matière de création de collectivités axées sur le transport en commun. Bien que cela ne soit pas prévu par la Loi, le ministre de l'Infrastructure a été autorisé à édicter des AZM en vertu de l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Cette décision a été prise par voie de décret et est pleinement en vigueur.

Il est proposé de modifier la *Loi de 2020 sur la construction plus rapide de transport en commun* pour qu'elle s'applique à *tous* les projets de transport en commun provinciaux. Cela signifie que tous ces projets seraient exemptés des dispositions de la *Loi sur l'expropriation* qui permettent de demander une audience de nécessité. Des exigences supplémentaires en matière de permis seraient imposées pour les aménagements à proximité de ces projets, et des pouvoirs supplémentaires seraient accordés à la province/Metrolinx pour les terrains situés à moins de 30 mètres des couloirs de transport en commun.