

From: [Minister Steve Clark](#)
To: [Nancy Bozzato](#)
Subject: More Homes, More Choice: Ontario's Housing Supply Action Plan
Date: Thursday, May 2, 2019 4:12:24 PM
Attachments: [paperHeader.png](#)
[Email_Heading1.png](#)
[separator.png](#)
[Min_Clark_e-Sig.png](#)

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
Téléco. : 416 585-6470



19-002863

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

As an important part of **More Homes, More Choice**, I am also pleased to provide you with [A Place to Grow: Growth Plan for the Greater Golden Horseshoe](#), which addresses the needs of the region's growing population, its diversity, its people and its local priorities. A Place to Grow will come into effect on May 16, 2019.

As you know we recently consulted on proposed policy changes to make it faster and easier for municipalities in the region to plan for growth, increase housing supply, attract investment,

and create and protect jobs. I would like to thank those who participated in the consultation process, and who contributed through their feedback to the development of the Plan.

It is anticipated that A Place to Grow will:

- Provide more flexibility for municipalities to respond to local needs,
- Increase housing supply at a faster rate,
- Attract new investments and jobs,
- Make the most of transit investments, and
- Protect important environmental and agricultural assets.

A Place to Grow reflects our trust in the ability of local governments to make decisions about how their communities grow, while the province maintains protections for the Greenbelt, agriculture, and natural heritage systems. One size doesn't fit all. We're supporting municipalities so they can respond to local needs and regional priorities.

In addition to sharing the new Plan with you today, I am also informing you that we are asking for further feedback on the transition regulation. Specifically, we are seeking feedback on specific planning matters that were submitted as part of the recent consultations and for which we would provide transitional rules. These matters were deemed to be far along in their process and as such are being considered for transition so as to not unduly disrupt ongoing planning matters that may be impacted by the policies in A Place to Grow. Changes to the [transition regulation](#) can be found on Ontario's Environmental Registry and Regulatory Registry for the next 30 days.

Provincially Significant Employment Zones (PSEZs)

The economy in the Greater Golden Horseshoe is not only a critical factor provincially but also across Canada in achieving economic success and viability. As such, ensuring that lands are available to support the creation of jobs and the attraction of investments is paramount to providing homes that people can afford near stable and reliable employment.

To achieve this, we have formally identified the 29 provincially significant employment zones that we consulted on for the purposes of providing enhanced protections to existing employment areas. While no zones were removed or added to the 29 provincially significant employment zones at this time, they have been revised to address any factual errors in the mapping based on municipal official plans already in effect. These zones can be viewed on our [web portal](#).

With the technical adjustments made, we will now begin the process of reviewing Requests for Reconsideration. Through this process, my ministry will consider requests to reconsider lands within and outside of existing zones as well as requests to add new zones. We will assess requests based on a number of factors that include, but are not limited to, the local planning context, municipal support and provincial interest.

If you have questions about the zones, the Requests for Reconsideration process, or accessing mapping files you may contact ministry staff at growthplanning@ontario.ca.

Finally, we heard loud and clear throughout the recent consultation period that there was a desire for further discussions on the longer term vision for the provincially significant employment zones that would look at opportunities to support current and emerging industries. Notably, many expressed interest in utilizing zones to leverage economic development investments, programs and strategies both inside and outside of the Greater Golden Horseshoe.

Working with our partner ministries, we will be embarking on further public engagement in the coming months to explore the longer-term vision for provincially significant employment zones, along with potential opportunities to maximize the use of the zones as tools in investments, infrastructure planning and economic activity. Through these targeted engagement discussions, we will look to clearly articulate a framework for provincially significant employment zones that will position Ontario for more homes and better jobs.

If you have any questions and/or need further information on the upcoming engagement, or on any of the growth related matters, please feel free to contact Cordelia Clarke Julien, Assistant Deputy Minister, Ontario Growth Secretariat at cordelia.clarkejulien@ontario.ca or at (416) 325-5803.

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:
Head of Planning
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 inutiles et autres obstacles 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 de la région élargie du Golden Horseshoe

J'ai aussi le plaisir de vous communiquer une autre composante importante de **Plus d'habitations, plus de choix**, soit [En plein essor : Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe](#), lequel porte sur les besoins de la population, compte tenu de son expansion, de sa diversité, de ses résidents et de ses priorités locales. *En plein essor* entrera en vigueur le 16 mai 2019.

Comme vous le savez, nous avons récemment mené des consultations sur les modifications proposées de certaines politiques, par lesquelles nous visons à permettre aux municipalités de la région d'agir plus vite et plus facilement pour planifier leur croissance, augmenter l'offre de logements, attirer des investissements ou encore créer et protéger les emplois. Je tiens à remercier les personnes qui ont participé à ce processus de consultation et qui, par leurs observations, ont contribué à l'élaboration du nouveau plan de croissance.

Les effets attendus du plan *En plein essor* sont les suivants :

- Souplesse accrue pour les municipalités quant à la manière de répondre aux besoins locaux
- Augmentation plus rapide de l'offre de logements
- Stimulation de nouveaux investissements et de la création d'emplois

- Optimisation des investissements dans le transport en commun
- Protection de biens environnementaux et agricoles importants

En plein essor reflète la confiance que nous plaçons dans la capacité des administrations locales à décider de la forme que doit prendre la croissance de leurs collectivités, la province pour sa part maintenant les protections de la ceinture de verdure, de l'agriculture et du système du patrimoine naturel. Il n'y a pas de solution universelle. Nous soutenons les municipalités afin qu'elles puissent répondre aux besoins locaux et aux priorités régionales.

En plus de vous communiquer le nouveau plan de croissance, sachez aussi que nous souhaitons recueillir des observations au sujet du règlement transitoire. Nous aimerions plus précisément savoir ce que vous pensez de questions spécifiques touchant l'aménagement qui ont fait l'objet de récentes consultations et pour lesquelles nous comptons adopter des dispositions transitoires. Le traitement de ces questions a été jugé trop avancé, d'où l'idée d'adopter ce type de dispositions à leur égard, de façon à ne pas indûment perturber les initiatives d'aménagement susceptibles d'être affectées par les politiques qu'énonce *En plein essor*. Les modifications proposées au [règlement transitoire](#) seront affichées sur le Registre environnemental et sur le Registre réglementaire ces 30 prochains jours.

Zones d'emploi désignées d'importance provinciale

L'économie de la région élargie du Golden Horseshoe constitue un facteur crucial de la prospérité et de la vitalité économiques, non seulement de la province, mais du Canada tout entier. Ainsi, par souci d'appuyer la création d'emplois et d'attirer des investissements, il est indispensable de veiller à la disponibilité de terrains pour offrir à la population des habitations à la portée de ses moyens et à proximité d'emplois stables.

Pour parvenir à ces fins, il existe officiellement 29 zones d'emploi désignées d'importance provinciale, au sujet desquelles nous avons mené des consultations en vue d'instaurer des protections renforcées pour ces zones d'emploi existantes. Bien que nous n'ayons pour le moment supprimé aucune de ces 29 zones ni créé de zone additionnelle, nous les avons revues pour tenir compte d'erreurs factuelles au niveau de leur cartographie par rapport aux plans officiels des municipalités déjà en vigueur. La délimitation de ces zones peut être visualisée sur [portail Web](#).

Ces révisions techniques terminées, nous allons maintenant entamer le processus d'évaluation des demandes de réexamen. Ce processus consiste pour le ministre à étudier les demandes de réexamen de l'inclusion ou de l'exclusion de terrains des zones d'emploi désignées d'importance provinciale existantes, de même que les demandes de création de zones additionnelles. Nous évaluerons les demandes en fonction d'une variété de facteurs, entre autres, le contexte d'aménagement local, la préférence de la municipalité concernée et l'intérêt provincial.

Si vous avez des questions au sujet des zones, du processus d'évaluation des demandes de réexamen ou de la visualisation des cartes, n'hésitez pas à communiquer avec le personnel du ministère, à l'adresse growthplanning@ontario.ca.

Enfin, nous avons entendu haut et fort lors des récentes consultations un appel à poursuivre les discussions sur une vision à long terme des zones d'emploi désignées d'importance provinciale qui tiendrait compte des possibilités de soutenir les industries actuelles et émergentes. Bon nombre de voix se sont notamment soulevées se disant intéressées à utiliser les zones pour miser sur les investissements, les programmes et les stratégies de développement économique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la région élargie du Golden Horseshoe.

En collaboration avec nos ministères partenaires, nous poursuivrons nos discussions avec le public dans les mois à venir en vue d'explorer la vision à plus long terme des zones d'emploi désignées d'importance provinciale, de même que les éventuels moyens d'optimiser l'utilisation de ces zones comme outils à des fins d'investissement, de planification de l'infrastructure et d'activité économique. Par l'entremise de ces discussions ciblées, nous chercherons à énoncer clairement un cadre d'action relatif aux zones d'emploi désignées d'importance provinciale qui mettra l'Ontario en position de créer davantage de logements et de meilleurs emplois.

Si vous souhaitez en savoir plus, notamment au sujet des futures discussions ou de toute autre question liée à la croissance, n'hésitez pas à vous adresser à Cordelia Clarke Julien, sous-ministre adjointe au Secrétariat des initiatives de croissance de l'Ontario, soit par courriel, à l'adresse cordelia.clarkejulien@ontario.ca, soit par téléphone, au 416 325-5803.

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,

A handwritten signature in blue ink that reads "Steve Clark".

Steve Clark

c.c. :

Planificateur/rice urbain en chef/fe

Directeur/rice général/e de la Ville

Greffier/ière Municipal/e
