

Résumé de l'entente et du plan d'action pour le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) Toronto (Ontario)

Résumé des cibles et du financement de l'entente

État d'avancement au 12 mars 2025

Cibles globales de logements autorisés (3 ans)	60 980
Logements attendus sans le FACL (base de référence)	49 200
Logements avec le soutien du FACL (financement incitatif du FACL)	11 780
Logements dans la municipalité – projection sur 10 ans	53 000

Cibles de logements autorisés et répartition	Cible totale	Année 1 Prévision	Année 1 Progression
Cible de croissance de l'offre de logements	60 980	20 930	22 849
<ul style="list-style-type: none"> • Logements dans des immeubles collectifs situés à proximité des transports en commun rapides 	51 500	<i>Remarque : Il n'y a pas de prévisions annuelles pour les différents types de logements.</i>	19 013
<ul style="list-style-type: none"> • Logements du chaînon manquant 	830		748
<ul style="list-style-type: none"> • Autres logements collectifs 	8 500		3 071
Logements abordables	4 391		667

Calendrier de financement du FACL et notes explicatives :

L'enveloppe de financement totale pour les bénéficiaires du FACL est fondée sur le nombre de logements bénéficiant du financement du FACL, comme il est décrit à la section 10 du document de référence préalable à la demande. Les avances sont versées chaque année, pourvu que les modalités de l'entente liée au FACL soient respectées.

Total du financement admissible	471 109 960 \$
Montant de l'avance annuelle	117 777 490 \$

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a examiné le premier rapport annuel de la Ville de Toronto. Les jalons relatifs à cinq des initiatives de Toronto avaient encouru des retards en date des rapports annuels (initiatives 2, 3, 5, 7 et 8). Le ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités a approuvé des prolongations pour ces jalons le 11 mars 2025. Toronto a mis en œuvre des activités supplémentaires au-delà du plan d'action du FACL qui ont été prises en compte à la lumière des progrès globaux, y compris les droits d'aménagement et les exonérations fiscales pour des logements destinés à la location, et a élargi la couverture de plein droit pour les immeubles de moyenne hauteur le long des avenues. Le deuxième paiement a été effectué en entier.

Résumé des initiatives et des jalons

Initiative 1 : Transformer la structure administrative de la Ville de Toronto et accroître la capacité pour accélérer l’approbation des nouvelles demandes d’aménagement

Accélérer les approbations en simplifiant la prise de décisions et les investissements dans la dotation et la technologie.

- Toutes les fonctions et tous les rôles de la Ville en matière de planification, d’exécution et d’examen de l’aménagement de logements seront regroupés en un seul secteur de service.
- De nouveaux outils numériques seront mis en place, et les mises à niveau technologiques permettront d’accélérer les examens et les approbations.
- Les approbations de dérogations mineures aux règlements de zonage seront déléguées au personnel de la Ville.

Initiative	Date d’échéance	État
Transformer la structure administrative de la Ville de Toronto et accroître la capacité pour accélérer l’approbation des nouvelles demandes d’aménagement	30-09-2025	En bonne voie
Jalons	Date d’échéance	État
Structure et direction en place pour le nouveau secteur de service	01-09-2023	Terminé
Transfert des services de construction et de planification et du secrétariat du logement au nouveau secteur de service	01-09-2023	Terminé
Structure et direction en place pour la nouvelle division d’examen des projets d’aménagement	31-07-2024	Terminé
Délégation des approbations supplémentaires des règlements de zonage, y compris les modifications d’ordre administratif ou technique et les questions de conformité au règlement 569-2013	30-12-2024	Terminé
Élaboration et mise en œuvre d’outils numériques supplémentaires pour les fonctions de première ligne (permis de construire) afin d’automatiser le traitement des affaires internes courantes	01-06-2025	Terminé
Mise en œuvre complète de systèmes technologiques nouveaux et améliorés dans l’ensemble des divisions pour appuyer l’examen et l’approbation accélérés des demandes de permis d’aménagement et de construction	01-09-2025	En bonne voie

Initiative 2 : Revitaliser les immeubles de la Société de logement communautaire de Toronto et créer une nouvelle offre nette de logements locatifs abordables aux loyers proportionnés au revenu dans des collectivités inclusives, équitables et complètes

Investir dans le logement abordable en revitalisant les immeubles vieillissants et en changeant le zonage des sites afin de permettre une offre accrue.

- Grâce au réaménagement, Toronto accordera plus d'autorisations quant à la hauteur et à la densité et réalisera des investissements supplémentaires pour accélérer la revitalisation de divers sites de la Société de logement communautaire de Toronto.
- La revitalisation facilitera le remplacement de logements existants par des logements très abordables aux loyers proportionnés au revenu. Elle permettra de créer des possibilités pour un nombre grandement accru de logements locatifs abordables et de logements du marché.

Initiative	Date d'échéance	État
Revitaliser les immeubles de la Société de logement communautaire de Toronto et créer une nouvelle offre nette de logements locatifs abordables aux loyers proportionnés au revenu dans des collectivités inclusives, équitables et complètes	31-12-2025	Retardé*
Jalons	Date d'échéance	État
Approbation de l'ébauche du plan de lotissement pour Firgrove	30-06-2023	Terminé
Approbation par le Conseil de la phase 4 du rezonage de Regent Park	31-08-2023	Terminé
Sélection du partenaire promoteur pour la phase 2 de Lawrence Heights	15-12-2024	Retardé*

*Le délai a été prolongé pour terminer une étude de marché et un processus de demande de propositions (DP).

Initiative 3 : Protéger les logements locatifs et accroître l’abordabilité pour un plus grand nombre de locataires (MURA)

Remédier à la perte rapide de logements locatifs abordables aux mains du secteur privé par l’acquisition de logements par des organismes sans but lucratif et l’aide aux locataires.

- Cette initiative vise l’élargissement du programme d’acquisition de logements collectifs de la Ville. Celui-ci aide le secteur sans but lucratif à acquérir et à conserver de façon permanente des propriétés à risque. On offrira ainsi des logements locatifs à des personnes à revenu faible ou modeste.
- Toronto établira un tableau des logements à risque et adoptera un règlement sur les rénovictions. De plus, l’administration mettra en place de nouveaux outils de prévention des expulsions. Elle fera aussi le suivi des propriétés à risque de vente et de conversion ou de démolition.

Initiative	Date d’échéance	État
Protéger les logements locatifs et accroître l’abordabilité pour un plus grand nombre de locataires (MURA)	30-09-2026	En bonne voie
Jalons	Date d’échéance	État
Rapport à la réunion du Comité exécutif du 30 janvier 2024 sur les sources possibles de financement et le mécanisme de versement des fonds préalables à l’aménagement.	30-01-2024	Terminé
Lancement d’un nouvel appel de demandes (MURA)	15-12-2024	Terminé
Établissement d’un tableau des logements à risque pour soutenir les locataires à risque d’expulsion ou ceux qui ont récemment été expulsés; examen des plaintes reçues; et mise en contact des personnes avec des services de soutien pour prévenir ou réduire les expulsions, y compris les expulsions illégales.	31-12-2024	Retardé*
Établissement d’un nouveau règlement sur les rénovictions (de compétence municipale) et création des outils de prévention des expulsions et une équipe pour la protection des loyers et l’offre de logements	30-06-2025	Retardé*
Mise en œuvre de toute recommandation approuvée par le Conseil relativement au financement préalable à l’aménagement pour appuyer les projets d’ensembles de logements sans but lucratif, pour Autochtones et coopératifs en collaboration avec la SCHL	30-09-2026	Terminé

*Les délais ont été prolongés pour correspondre à la date d’entrée en vigueur du règlement.

Initiative 4 : Améliorer l’initiative Housing Now et accélérer la production de nouveaux logements locatifs abordables permanents dans des collectivités complètes axées sur le transport en commun

Accélérer l’aménagement de logements abordables dans les collectivités complètes à revenus et à usages mixtes situées près des transports en commun sur des sites appartenant à la Ville. Pour ce faire, on apportera des améliorations à l’initiative Housing Now.

- L’initiative 4 permettra d’aménager trois sites prioritaires et d’accélérer l’obtention des permis sur les futurs sites de Housing Now.
- Les améliorations apportées au programme comprennent des changements de zonage visant à accroître la hauteur et la densité et à assurer une plus grande diversité des types de logements, de leur taille et de leur mode d’occupation. Elles comprennent aussi l’augmentation du financement sous forme de subvention pour améliorer la viabilité des ensembles résidentiels et y inclure les logements neufs à loyer proportionné au revenu.
- Toronto procédera également à un examen de l’approche législative de la Colombie-Britannique à l’égard des autorisations de logement axé sur le transport en commun. En outre, la Ville mettra à jour les autorisations de plein droit d’augmenter la densité et la hauteur minimales permises des nouveaux immeubles résidentiels à proximité des transports en commun (sous réserve de l’approbation provinciale).

Initiative	Date d’échéance	État
Améliorer l’initiative Housing Now et accélérer la production de nouveaux logements locatifs abordables permanents dans des collectivités complètes axées sur le transport en commun	30-09-2026	En bonne voie
Jalons	Date d’échéance	État
Approbation par le Conseil des améliorations apportées au programme Housing Now	12-05-2023	Terminé
Changement de zonage des sites de Housing Now	30-03-2024	Terminé
Rapport au comité de planification et du logement sur l’approche législative de la Colombie-Britannique en matière d’autorisations de logements axés sur le transport en commun (projet de loi 47) et son applicabilité aux zones des principales stations de transport en commun de Toronto	30-06-2024	Terminé
Accélération de la construction de trois sites de Housing Now	30-09-2026	En bonne voie
Accélération de l’octroi des permis pour trois sites de Housing Now	30-09-2026	En bonne voie
Fin des modifications au zonage de plein droit pour les zones protégées des grandes stations de transport en commun et les zones des grandes stations de transport en commun (dates selon les délais d’approbation de la Province)	30-09-2026	En bonne voie

Initiative 5 : Transformer le secteur riverain de Toronto en catalyseur de la croissance sociale, économique et culturelle

Faire progresser les grands aménagements dans le secteur riverain de Toronto, en autorisant une densité accrue pour créer plus de logements abordables.

- Waterfront Toronto est une initiative tripartite réunissant les gouvernements fédéral et provincial et l'administration municipale. Elle dirige l'élaboration d'un nouveau plan directeur pour bâtir une collectivité complète à usage mixte sur d'anciens terrains industriels.
- Cette initiative permettra d'accélérer la production de logements locatifs abordables permanents et de logements aux loyers proportionnés au revenu. Pour ce faire, on accélérera l'approbation des plans et l'examen des possibilités d'accroître la densité sur divers sites le long du secteur riverain de Toronto.

Initiative	Date d'échéance	État
Transformer le secteur riverain de Toronto en catalyseur de la croissance sociale, économique et culturelle	30-09-2026	En bonne voie
Jalons	Date d'échéance	État
Rapport au Conseil sur le projet Quayside quant au financement des logements abordables	30-06-2024	Retardé*
Rezonage du site	30-06-2024	Terminé
Obtention des permis pour les blocs 1 et 2	30-09-2026	En bonne voie

*Le délai a été prolongé, car les détails propres à l'ensemble nécessaires pour déterminer le financement des logements abordables étaient encore en cours d'élaboration. La Ville demeure sur la bonne voie pour terminer l'initiative d'ici le 30 septembre 2026.

Initiative 6 : Mise en œuvre d'un nouveau programme d'incitatifs à l'offre de logements locatifs pour accroître l'offre de logements destinés à la location

S'attaquer au ralentissement de la construction de logements locatifs au moyen de nouveaux incitatifs et de l'accélération du processus d'examen et d'approbation des aménagements.

- Le programme actuel de logements abordables Open Door sera transformé en un nouveau programme d'incitatifs à l'offre de logements locatifs. Il servira à inciter les promoteurs de logements sans but lucratif et privés à créer des logements destinés à la location.
- La combinaison de mesures incitatives (p. ex., remises/exonérations de droits d'aménagement et réduction des frais de permis) et la simplification des approbations d'urbanisme sont réalisées dans un but précis. Elle vise à accélérer l'aménagement de logements locatifs abordables dans les secteurs de Toronto où les besoins impérieux en matière de logement sont élevés et où l'on investit relativement peu dans le logement.
- Les conditions du programme assureront que les nouveaux logements créés grâce aux incitatifs auront des loyers stables et seront abordables à long terme.

Initiative	Date d'échéance	État
Mise en œuvre d'un nouveau programme d'incitatifs à l'offre de logements locatifs pour accroître l'offre de logements destinés à la location	30-09-2026	Terminé
Jalons	Date d'échéance	État
Élaboration d'un nouveau programme d'offre de logements locatifs à soumettre au Conseil	1-06-2024	Terminé
Mise en œuvre d'un nouveau programme d'incitatifs à l'offre de logements locatifs au moyen d'un premier appel de demandes	30-09-2026	Terminé

Initiative 7 : Accroître les options de logements du chaînon manquant et permettre une densité accrue

Promouvoir les options de logements du chaînon manquant, comme les logements accessoires, les multiplex et les immeubles d'appartements sans ascenseur de faible hauteur; et mettre à jour les autorisations d'urbanisme pour accroître la densité dans les quartiers de Toronto.

- Les règles d'urbanisme seront mises à jour afin d'accroître la hauteur et la densité permises dans les principales rues (immeubles d'appartements de faible hauteur comptant jusqu'à 6 étages), les avenues (immeubles de moyenne hauteur comptant jusqu'à 11 étages) et les quartiers de Toronto (multiplex de 4 étages). La Ville passera aussi en revue les règles visant l'interdiction de construire des immeubles qui créent de l'ombre dans les endroits ensoleillés, les lignes directrices sur la conception des immeubles de moyenne hauteur et les exigences en matière de stationnement pour les logements pour étudiants à proximité des transports en commun.
- Toronto simplifiera les lignes directrices de conception et créera des concepts de construction standard. Les objectifs sont de réduire les coûts, d'améliorer la prévisibilité et d'accroître le nombre de logements du chaînon manquant.
- Une vaste campagne de sensibilisation fera la promotion de ces changements et encouragera la population et le secteur de l'habitation à envisager des possibilités de réaménagement.

Initiative	Date d'échéance	État
Accroître les options de logements du chaînon manquant et permettre une densité accrue	30-09-2026	Retardé*
Jalons	Date d'échéance	État
Fin des études Expanding Housing Options in Neighbourhoods et Major Streets - plan officiel et modifications au zonage afin d'accroître la hauteur maximale à 4 étages pour les maisons en rangée et à 6 étages (et 30 logements) pour les immeubles d'appartements de faible hauteur et proposition de règlements au Conseil pour la mise en application des résultats de l'étude, le cas échéant.	30-06-2024	Terminé
Fin de l'étude sur le plan d'action en logement afin de proposer un zonage de plein droit pour les immeubles de hauteur moyenne (6-11 étages) le long d'avenues désignées dans le plan officiel, et proposition de règlements au Conseil pour la mise en application des résultats de l'étude, le cas échéant.	30-06-2024	Terminé
Présentation au Conseil d'un rapport des possibilités et de tout règlement nécessaire à leur mise en œuvre en vue d'autoriser un nombre accru d'ensembles de logements collectifs et de faible hauteur dans des quartiers de Toronto grâce au	30-06-2024	Retardé*

zonage de plein droit, y compris des immeubles de 4 étages, dont des multiplex, et du potentiel qu'auraient ces mesures d'accroître l'offre de logements à Toronto; et les autorisations visant des immeubles résidentiels pouvant comporter jusqu'à 6 logements.		
Guides pratiques élaborés par la Ville à l'intention des propriétaires et options de conformité au Code du bâtiment de l'Ontario pour les maisons à locataires multiples et les logements accessoires.	31-08-2024	Terminé
Examen des politiques sur l'interdiction de « construire des immeubles qui créent de l'ombre dans les endroits ensoleillés » dans le cadre des plans secondaires et des politiques propres aux sites et aux secteurs, selon le cas, afin de débloquent de nouvelles possibilités de logement et d'accélérer, dans la mesure du possible, d'autres modifications des lignes directrices pour la conception d'immeubles de moyenne hauteur, y compris les exigences relatives au plan angulaire, et de proposer au Conseil des règlements pour mettre en œuvre les résultats de l'examen, s'il y a lieu.	30-09-2024	Terminé
Mise en œuvre d'une « Stratégie de logement abordable pour les établissements postsecondaires » en collaboration avec les établissements postsecondaires de Toronto	30-12-2024	Retardé*
Simplification des lignes directrices de conception et des modèles/concepts de formes bâties	31-03-2025	En bonne voie
Publication des conceptions approuvées pour le projet pilote sur le chaînon manquant au 72, avenue Amroth une fois que le projet aura obtenu toutes les approbations de planification nécessaires.	31-12-2025	En bonne voie

*Le délai a été prolongé pour permettre un processus de consultation publique exhaustif.

Initiative 8 : Optimiser l'utilisation des terrains et simplifier le processus d'approbation des plans afin d'accroître l'offre de logements destinés à la location dans les quartiers d'appartements

Tirer parti des portions sous-utilisées des sites d'appartements existants (comme les stationnements en surface et les espaces ouverts peu utilisés) pour accroître l'offre de logements locatifs.

- La Ville consultera des fournisseurs de logements locatifs sans but lucratif, coopératifs et du marché privé afin de déterminer les sites d'appartements qui pourraient faire l'objet d'un réaménagement intercalaire.
- Les règles d'aménagement de ces sites seront étudiées afin de réduire les obstacles aux aménagements intercalaires et de réduire le besoin de présenter des demandes de changement de zonage.

Initiative	Date d'échéance	État
Optimiser l'utilisation des terrains et simplifier le processus d'approbation des plans afin d'accroître l'offre de logements destinés à la location dans les quartiers d'appartements	30-09-2026	Retardé*
Jalons	Date d'échéance	État
Rapport provisoire sur la stimulation de la construction intercalaire d'appartements	30-06-2024	Terminé
Rapport final sur la stimulation de la construction intercalaire d'appartements	31-12-2024	Retardé*

*Le délai a été prolongé pour établir des pratiques exemplaires qui peuvent être appliquées à l'échelle de la Ville.