

EXPOSÉ TECHNIQUE

*Loi de 2025 visant à
lutter contre les
retards et à construire
plus rapidement*



**PROTÉGER
L'ONTARIO**

Ministère des Affaires municipales et du Logement

23 octobre 2025

Ontario 

Table des matières

3 Aperçu : Lutter contre les retards, construire plus rapidement

4 Bâtir des habitations et des collectivités

11 Lutter contre les retards à la Commission de la location immobilière

16 Faciliter les déplacements des gens

Si vous avez besoin du présent document sous une autre forme, veuillez écrire à mma.media@ontario.ca.

Lutter contre les retards, construire plus rapidement

Dans le contexte de l'incertitude économique, l'Ontario propose des changements et prend des mesures audacieuses pour stimuler le logement, l'infrastructure et d'autres aménagements qui favoriseront les mises en chantier, maintiendront les emplois et bâtiront une province plus prospère et compétitive. Le projet de loi comprend plus de 40 initiatives qui visent à créer les conditions favorisant l'aménagement accéléré de logements et d'infrastructures de transport et à réduire les formalités administratives dans trois domaines :

Bâtir des habitations et des collectivités

Rationaliser les processus d'approbation pour faciliter la construction

- En se fondant sur le projet de loi intitulé *Loi de 2025 visant à bâtir une économie plus concurrentielle*, déposé récemment, le gouvernement continue à collaborer avec les partenaires municipaux afin de réduire les formalités administratives, d'accélérer l'aménagement de logements et de leur donner les outils nécessaires pour bâtir des habitations plus rapidement.

Lutter contre les retards à la Commission de la location immobilière

Réforme de la Commission de la location immobilière (CLI)

- Le gouvernement contribue à réduire les retards à la CLI en appliquant des réformes qui empêcheront les mauvais joueurs d'abuser du système et de causer des retards nuisant à l'accès à un règlement rapide tant pour le locateur que pour le locataire.
- S'appuyant sur les progrès accomplis par les initiatives antérieures, ces modifications permettent de poursuivre les travaux en cours visant à aider la CLI à régler les affaires plus vite dans l'intérêt du locateur et du locataire.
- La province propose également des modifications pour favoriser l'offre accrue de logements locatifs.

Faciliter les déplacements des gens

Construire plus rapidement les routes

- L'Ontario propose des modifications pour réduire les formalités administratives qui ralentissent la construction de routes en allant de l'avant avec un ensemble de normes de construction routière commun à toutes les municipalités.

Faciliter la circulation

- Pour contribuer à la lutte contre les bouchons et faciliter la circulation, l'Ontario interdit aux municipalités de réduire le nombre de voies destinées aux véhicules automobiles lorsqu'elles aménagent des voies cyclables.

Améliorer la sécurité routière

- La province renforce et précise les exigences liées aux permis de conduire afin de favoriser la sécurité routière.

Bâtir des habitations et des collectivités

Se fondant sur des mesures antérieures, le gouvernement propose des mesures supplémentaires pour réduire les formalités administratives et accélérer la construction de plus de logements et d'infrastructures.



Bâtir des habitations et des collectivités : des changements attendus

Les exigences administratives complexes aux paliers provincial et municipal, les perspectives économiques incertaines et les coûts accrus nuisent à la capacité d'amener les projets à la mise en chantier.

Pour donner suite aux progrès déjà accomplis jusqu'à présent grâce à la *Loi de 2025 pour protéger l'Ontario en construisant plus rapidement et plus efficacement*, le gouvernement présente une série de propositions qui donneraient aux partenaires municipaux et du secteur de l'aménagement les outils nécessaires pour stimuler la croissance économique, bâtir l'infrastructure essentielle et accélérer la construction des habitations dont l'Ontario a besoin.

Dans la *Loi de 2025 visant à lutter contre les retards et à construire plus rapidement*, l'Ontario propose d'autres mesures pour stimuler le logement, l'infrastructure et d'autres aménagements qui maintiendraient les emplois et bâtiraient une province plus prospère et compétitive.

Ces changements réduiraient les formalités administratives et accélèreraient les mises en chantier pour aider les familles et bâtir des collectivités. Les mesures prévues par le projet de loi visent à réduire les obstacles à l'aménagement de logements en autorisant certaines modifications de zonage sans approbation supplémentaire, en rationalisant les plans officiels des municipalités et en révisant l'application des normes d'aménagement vert à l'extérieur des immeubles.

Bâtir des habitations et des collectivités

Initiative	Situation actuelle	Situation future
Réduire le fardeau réglementaire lié au Code du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> Le Code du bâtiment, un des règlements les plus volumineux de l'Ontario, est très technique. Il contient des dispositions sur la construction de tout bâtiment. Aucun examen détaillé visant précisément à éliminer l'inefficience (y compris le fardeau lié à la taille du Code qui pourrait nuire à l'aménagement) n'a été réalisé récemment. 	<ul style="list-style-type: none"> L'Ontario prévoit entreprendre un examen de chaque article du Code du bâtiment pour réduire le fardeau réglementaire et les coûts tout en maintenant la sécurité. L'examen moderniserait le Code en éliminant les exigences dépassées ou inutiles qui pourraient accroître les coûts ou compliquer l'aménagement, tout en maintenant la santé et la sécurité.
Rationaliser les processus de demande municipaux	<ul style="list-style-type: none"> Présentement, le constructeur doit présenter une demande d'aménagement du territoire et de permis de construire dans chaque municipalité plutôt que dans un lieu central. De plus, la province n'est pas en mesure de suivre et d'organiser de façon exhaustive les demandes d'aménagement et de construction municipales dans le cadre des processus d'approbation. Les municipalités qui sont des autorités approbatrices ont leur propre système de suivi. Ces systèmes, qui varient considérablement d'une municipalité à l'autre, ont entraîné des incohérences à l'échelle provinciale dans l'information mise à la disposition du public. 	<ul style="list-style-type: none"> Le ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) collaborerait avec les partenaires clés pour envisager, dans le cadre d'une étude de faisabilité, des mécanismes qui favoriseraient des processus municipaux plus rationalisés relativement à l'aménagement du territoire et au Code du bâtiment et qui viseraient : <ul style="list-style-type: none"> à tirer parti de plateformes et de solutions de TI en matière de suivi des données permettant d'améliorer l'efficacité et la transparence des processus municipaux liés à l'aménagement du territoire et au Code du bâtiment; à utiliser des technologies comme l'intelligence artificielle pour possiblement accroître l'automatisation des processus d'examen relatifs à l'aménagement du territoire et au Code du bâtiment et pour améliorer la transparence.
Rationaliser les plans officiels	<ul style="list-style-type: none"> On a soulevé des préoccupations selon lesquelles les plans officiels des municipalités sont devenus des documents de planification longs, compliqués et très restrictifs dont l'élaboration et la mise à jour demandent des années, qui sont difficiles à comprendre et à respecter et qui varient beaucoup d'une municipalité à l'autre. 	<ul style="list-style-type: none"> Le MAML collaborera avec les municipalités, les parties prenantes clés et le public pour établir des plans officiels simplifiés et uniformes qui soient plus prévisibles et rationalisés afin d'accélérer l'aménagement d'habitations et d'infrastructures.
Cadre des redevances d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> La <i>Loi de 2025 pour protéger l'Ontario en construisant plus rapidement et plus efficacement</i> a modifié la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i>, notamment pour permettre des modifications réglementaires qui accroîtront l'uniformisation et la rationalisation du cadre des redevances d'aménagement afin d'atténuer les obstacles à la construction résidentielle. Les constructeurs ne peuvent pas bénéficier de certaines de ces modifications jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions décrivant le nouveau cadre des redevances ou jusqu'à la prise de règlements d'application. 	<ul style="list-style-type: none"> Pour garantir que les modifications touchant les redevances d'aménagement réalisent les buts énoncés dans la <i>Loi de 2025 pour protéger l'Ontario en construisant plus rapidement et plus efficacement</i>, d'autres modifications législatives et réglementaires proposées, fondées sur la rétroaction obtenue lors de consultations auprès des secteurs industriel et municipal, visent à uniformiser et à rationaliser les redevances et : <ul style="list-style-type: none"> à empêcher les coûts liés aux terrains de gonfler excessivement les redevances; à réduire les différends entre municipalités et constructeurs sur la question de savoir qui doit payer l'infrastructure nécessaire aux nouveaux logements; à améliorer la transparence et l'accessibilité des rapports sur les redevances.

Bâtir des habitations et des collectivités

Initiative	Situation actuelle	Situation future
Permis conditionnel et accord prévu à l'art. 27 de la Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> Certaines municipalités peuvent délivrer un permis de construire conditionnel dans des cas où toutes les approbations exigées n'ont pas encore été données. Par exemple, comme condition de délivrance du permis, la cité de Toronto exigeait auparavant que le constructeur conclue un accord prévu à l'article 27 de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i>; il renonçait ainsi au gel du taux de redevance prévu par la loi et acceptait de payer le taux en vigueur au moment du paiement. 	<ul style="list-style-type: none"> Le MAML consulterait les parties prenantes clés afin de déterminer s'il faudrait apporter des modifications législatives ou réglementaires pour empêcher les municipalités de déroger aux règles sur le gel des redevances que la loi prévoit.
Normes concernant les toits verts et l'aménagement vert	<ul style="list-style-type: none"> Depuis 2009, la cité de Toronto a le pouvoir de réglementer les soi-disant toits verts et les autres surfaces de toit. Elle exige un toit vert pour tout nouveau bâtiment commercial, institutionnel ou résidentiel ayant une surface de plancher brute d'au moins 2 000 mètres carrés. Présentement, les municipalités utilisent des outils d'aménagement du territoire (souvent dans le cadre de la réglementation du plan d'implantation) pour imposer des normes d'aménagement améliorées au niveau du lot. Ces exigences peuvent varier d'une municipalité à l'autre et ajouter des coûts aux projets. 	<ul style="list-style-type: none"> Des modifications interdiraient à la cité de Toronto d'exiger des toits verts ou d'autres surfaces de toit. Cela diminuerait les coûts de construction des habitations et les formalités administratives pour les constructeurs tout en harmonisant les règles de Toronto avec celles du reste de la province. Le MAML déterminera d'autres changements dans le but d'éliminer les soi-disant normes d'aménagement vert au niveau du lot à l'extérieur du bâtiment pour réduire les formalités administratives et abaisser les coûts de construction des habitations et des immeubles. Ainsi, les mesures améliorées de réglementation du plan d'implantation seront éliminées d'ici la saison de construction printanière.
Collectivités axées sur le transport en commun (CATC)	<ul style="list-style-type: none"> Des questions complexes et de longs processus d'examen pourraient faire augmenter les coûts et entraîner des retards pour les projets de CATC. Il manque à ce programme des processus formels de règlement des différends et de mise en œuvre du plan d'implantation aux termes de l'article 47 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> Des mesures proposées contribueraient à améliorer et à accélérer l'exécution des accords relatifs au plan d'implantation, accéléreraient le règlement des différends par l'établissement d'un comité consultatif sur les CATC et favoriseraient la construction de logements en temps opportun en offrant de la souplesse quant au moment où les redevances relatives aux stations de transport en commun peuvent être perçues sur l'occupation aux fins du financement de nouvelles stations du réseau GO.
Zones protégées de grande station de transport en commun	<ul style="list-style-type: none"> La zone protégée de grande station de transport en commun, un outil facultatif, permet à la municipalité de désigner et de zoner des terrains qui sont situés près d'une station de transport en commun de niveau supérieur (métro, Réseau GO, rail léger) et qui peuvent accueillir des densités favorisant les transports en commun sans que les principaux éléments décisionnels favorisant ces transports (p. ex., densité minimale) soient susceptibles d'appel. Les politiques et les modifications des plans officiels concernant ces zones protégées doivent être approuvées par le ministre des Affaires municipales et du Logement. 	<ul style="list-style-type: none"> Une modification de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> entrant en vigueur dès la sanction royale éliminerait une couche d'approbation inutile pour accélérer la mise en œuvre des décisions de désignation des zones protégées de grande station de transport en commun et libérerait le potentiel d'aménagement près des transports en commun.
Dérogations de plein droit aux normes de rendement (dérogations mineures)	<ul style="list-style-type: none"> Une dérogation mineure est un petit écart par rapport à un règlement municipal de zonage. La <i>Loi de 2025 pour protéger l'Ontario en construisant plus rapidement et plus efficacement</i> a modifié la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> pour qu'il soit permis d'autoriser une dérogation de plein droit si une proposition respecte le pourcentage prescrit (p. ex., 10 %) de la distance de retrait applicable aux terrains précisés (p. ex., lots résidentiels urbains). Cette souplesse ne s'applique pas aux dérogations mineures à d'autres exigences. 	<ul style="list-style-type: none"> Une modification de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> entrant en vigueur dès la sanction royale conférerait au MAML le pouvoir de permettre, par règlement, que soient autorisées de plein droit des dérogations à d'autres normes de rendement prescrites (p. ex., sur la hauteur) applicables aux terrains précisés (p. ex., lots résidentiels urbains). Cela diminuera la nécessité de présenter des demandes d'aménagement pour les dérogations mineures, réduisant ainsi les obstacles à l'aménagement.

Bâtir des habitations et des collectivités

Initiative	Situation actuelle	Situation future
Critères liés aux politiques provinciales	<ul style="list-style-type: none"> Dans le système actuel, la décision du ministre (p. ex., concernant un plan officiel) doit être compatible avec la Déclaration provinciale sur la planification et avec les plans provinciaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Le ministère aurait une capacité accrue de prendre d'autres décisions d'aménagement en vue de la réalisation des priorités provinciales avec la même souplesse que pour la prise des AMZ, ce qui permettrait de prendre des décisions plus rapides et plus stratégiques visant à accroître l'offre de logements. Ces décisions seront toutes assujetties à des affichages publics assurant le maintien de la transparence.
Arrêtés ministériels de zonage (AMZ)	<ul style="list-style-type: none"> Les AMZ, qui servent en général à accélérer des projets d'aménagement en Ontario, l'emportent sur les règlements municipaux de zonage en cas d'incompatibilité. Présentement, ils sont pris par règlement du ministre en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> et sont publiés dans Lois-en-ligne. 	<ul style="list-style-type: none"> La prise des AMZ sans règlement rationaliserait le processus, accélérerait les décisions et appuierait des priorités provinciales comme les soins de longue durée, les collectivités axées sur le transport en commun et le logement. La loi exigerait que les arrêtés soient publiés dans un site Web du gouvernement. Le ministère continuera à prendre des AMZ compatibles avec le cadre des arrêtés de zonage, qui prévoit un ensemble cohérent d'attentes pour que les parties prenantes comprennent ce qu'il faut inclure dans une demande d'arrêté de zonage.
Retenue prévue par la <i>Loi sur la construction</i>	<ul style="list-style-type: none"> Une fois en vigueur, des modifications apportées en 2024 à la <i>Loi sur la construction</i> imposeront une nouvelle exigence de libération annuelle de la retenue sous forme d'un pourcentage de la valeur du contrat que le propriétaire foncier met de côté pour l'entrepreneur. Cela accroîtra la rapidité des paiements, atténuera le stress lié aux flux de trésorerie et réduira les différends sur les paiements liés aux projets de construction pluriannuels. 	<ul style="list-style-type: none"> L'Ontario propose d'apporter des ajustements techniques à la <i>Loi sur la construction</i> pour préciser la nouvelle exigence de libération annuelle de la retenue (p. ex., à l'égard du moment de l'expiration du privilège). Cela appuierait les objectifs de base sur la rapidité accrue des paiements, l'atténuation du stress lié aux flux de trésorerie et la réduction des différends concernant les paiements liés aux projets pluriannuels.
Systèmes septiques pour les logements des ouvriers agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Les grands systèmes d'égouts complexes qui dépassent certains seuils de capacité nominale nécessitent généralement des autorisations environnementales du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs (MEPP), qui veille à leur application. Les plus petits systèmes d'égouts sont régis par le Code du bâtiment de l'Ontario et approuvés par les municipalités locales, qui assurent leur conformité. 	<ul style="list-style-type: none"> Afin de favoriser la construction de logements pour les ouvriers agricoles, le MECP et le MAML proposent de permettre que davantage de petits systèmes septiques desservant ces logements soient règlementés par le Code du bâtiment, et de faire passer certains types de systèmes au Registre environnemental des activités et des secteurs (REAS), ce qui permettrait de les construire plus rapidement tout en continuant à sauvegarder la santé humaine et en maintenant les mesures de protection de l'environnement. À ces fins, le MECP propose d'apporter des modifications à la <i>Loi sur les ressources en eau de l'Ontario</i> pour permettre que davantage de petits systèmes (de moins de 10 000 litres par jour [L/j] à un total de 50 000 L/j) situés sur un lot agricole soient règlementés par le Code du bâtiment. Le MECP propose d'autoriser les promoteurs à s'inscrire eux-mêmes au REAS à l'égard des stations d'épuration des eaux d'égout de taille intermédiaire (de 25 000 L/j à un total de 50 000 L/j) situés sur un lot agricole.

Bâtir des habitations et des collectivités

Initiative	Situation actuelle	Situation future
<p>Dossier de l'état d'un site et sols de déblai</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le dossier de l'état d'un site (DES) confirme que l'évaluation environnementale de site réalisée donne une assurance raisonnable que les niveaux de contaminants dans le sol conviennent à une nouvelle utilisation proposée. Le Règl. de l'Ont. 406/19 (Gestion des sols sur les lieux et des sols de déblai) pris en application de la <i>Loi sur la protection de l'environnement</i> établit des critères et des exigences concernant la réutilisation et la gestion des sols de déblai (sols excavés au cours d'activités de construction) pour favoriser leur réutilisation. Des parties prenantes ont mentionné des situations où l'obligation de déposer un DES peut être inutile parce que les risques associés à la contamination sont faibles, ainsi que des problèmes opérationnels découlant de la mise en œuvre du Règl. de l'Ont. 406/19. 	<ul style="list-style-type: none"> Des modifications proposées du règlement sur le DES élimineraient la nécessité du DES si le risque de contamination est faible selon un expert, ainsi que la nécessité de convertir des immeubles commerciaux et à bureaux plus hauts en vue d'une exploitation à usages multiples, y compris des usages sensibles, notamment résidentiels. Les modifications proposées du Règl. de l'Ont. 406/19 exempteraient les dépôts d'agrégats réutilisables de l'obligation d'obtenir une autorisation environnementale relative aux déchets, favoriseraient la réutilisation accrue de sols de déblai d'un projet d'infrastructure à l'autre, offriraient plus de souplesse pour la gestion des sédiments des bassins de gestion des eaux pluviales et réduiraient les exigences d'échantillonnage injustifiées.
<p>Société publique de gestion de l'eau et des eaux usées</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les systèmes de gestion de l'eau et des eaux usées de la municipalité régionale de Peel relèvent du conseil régional, y compris l'établissement des tarifs d'utilisation, des redevances d'aménagement perçues aux fins de l'infrastructure de gestion de l'eau et des eaux usées liée à la croissance, du financement et de la priorité des projets. La municipalité régionale de Peel est propriétaire et exploitant des systèmes de gestion de l'eau et des eaux usées. La plupart des activités sous-traitées sont exercées par l'Agence ontarienne des eaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Une nouvelle loi habilitante (en plus des modifications proposées de la <i>Loi de 2001 sur les municipalités</i>) : <ul style="list-style-type: none"> transférerait la compétence relative à l'eau et aux eaux usées de la municipalité régionale de Peel aux trois municipalités de palier inférieur de Mississauga, de Brampton et de Caledon; encadrerait la création d'un nouveau modèle de société publique pour les services de gestion de l'eau et des eaux usées; conférerait à Mississauga, à Brampton et à Caledon le pouvoir de fournir les services d'eau et d'eaux usées exclusivement par l'entremise d'une nouvelle société publique. Ces modifications maintiendraient la propriété publique, feraient passer la gouvernance du conseil régional à un conseil d'administration composé à la majorité de professionnels compétents et offriraient des possibilités de financement élargies afin de réduire la dépendance envers les redevances d'aménagement pour l'infrastructure de gestion de l'eau et des eaux usées liée à la croissance.
<p>Systemes collectifs de gestion de l'eau et des eaux usées</p>	<ul style="list-style-type: none"> On peut utiliser un système collectif pour l'alimentation en eau et le traitement des eaux usées au lieu de systèmes sur place ou jusqu'à la construction des conduites municipales d'eau potable et d'eaux usées dans un lotissement rural. En Ontario, des régions rurales insuffisamment desservies ne peuvent pas bâtir le nombre de logements dont elles ont besoin parce qu'aucun système municipal centralisé de gestion de l'eau et des eaux usées ne les atteint ou n'a la capacité de desservir les nouvelles collectivités proposées. 	<ul style="list-style-type: none"> L'Ontario consulte sur la façon d'élargir l'utilisation de systèmes collectifs de gestion de l'eau et des eaux usées pour stimuler l'aménagement dans les collectivités rurales non desservies par une municipalité. D'éventuelles modifications fondées sur des modèles de propriété publique ou de propriété complémentaire, le cas échéant, pourraient favoriser un processus rationalisé d'approbation municipale et provinciale des systèmes collectifs pour accroître la capacité en matière de services d'eau et d'eaux usées et d'offre de logements dans les collectivités rurales insuffisamment desservies.

Bâtir des habitations et des collectivités

Initiative	Situation actuelle	Situation future
<p>Plans d'améliorations communautaires (PAC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Présentement, seules les municipalités de palier supérieur prescrites peuvent établir un PAC, un outil financier qui leur permet de financer des initiatives de développement communautaire au moyen d'incitatifs financiers comme des subventions et des prêts. De plus, les municipalités de palier supérieur qui ont perdu leur pouvoir en matière d'aménagement du territoire ne peuvent ni établir un PAC ni verser des fonds pour soutenir les PAC des municipalités de palier inférieur. 	<ul style="list-style-type: none"> Des modifications élimineraient des obstacles à l'utilisation plus souple du PAC, y compris en permettant à toute municipalité de palier supérieur d'en adopter un sans avoir à être prescrite par règlement, et en permettant à toute municipalité de financer le PAC de ses municipalités de palier supérieur ou inférieur. En outre, des modifications rétabliraient les PAC antérieurs de municipalités de palier supérieur qui ont perdu leur responsabilité en matière d'aménagement.
<p>Modifier la <i>Loi de 2002 sur la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto</i> pour prolonger le mandat de Waterfront Toronto</p>	<ul style="list-style-type: none"> En l'absence de mesure pour prolonger son mandat prévu par la loi, Waterfront Toronto devra obligatoirement se liquider en mai 2028 en raison de la disposition de liquidation de la <i>Loi de 2002 sur la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> Des modifications de la <i>Loi de 2002 sur la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto</i> prolongeraient le mandat de Waterfront Toronto jusqu'à 2035 et rendraient possible un prolongement supplémentaire jusqu'à 2040.

Lutter contre les retards à la Commission de la location immobilière

Pour continuer à réduire les retards à la CLI, l'Ontario prend des mesures supplémentaires qui accéléreront l'accès aux décisions et contribueront à éviter des retards pour le locataire et le locateur, tout en apportant des modifications visant à accroître l'offre de logements locatifs.



Lutter contre les retards à la Commission de la location immobilière : des changements attendus

Les retards et l'arriéré de dossiers à la CLI nuisent tant au locataire qu'au locateur.

Le gouvernement a progressé dans la réduction de l'arriéré de dossiers à la CLI, grâce en partie à des investissements provinciaux qui ont permis de doubler le nombre d'arbitres à temps plein et d'ajouter d'autres employés. Résultat : la CLI a réglé 106 000 affaires en 2024 – l'année record de son histoire. Les requêtes en expulsion (L1) et en paiement de l'arriéré de loyer (L9) sont maintenant entendues après huit ou neuf semaines en moyenne, une baisse par rapport aux 34 à 43 semaines de 2023, soit une amélioration d'environ 75 %.

Malgré une réduction de **33 %** du volume de dossiers de la CLI depuis son sommet en 2023, des retards continuent à nuire aux locataires et aux locateurs.

C'est pourquoi il importe que le gouvernement agisse pour stopper les mauvais joueurs et améliorer la rapidité, l'équité et l'accessibilité à la CLI afin que les différends se règlent plus vite, en vue d'éliminer l'arriéré de dossiers.

Avec la *Loi de 2025 visant à lutter contre les retards et à construire plus rapidement*, l'Ontario s'appuie sur des mesures prises par le gouvernement en proposant des modifications qui rationaliseraient les processus de la CLI, y compris dans les affaires de non-paiement ou de paiement tardif continu du loyer, qui amélioreraient la clarté et la cohérence et qui réduiraient la probabilité de pertes financières considérables tant pour le locateur que pour le locataire. Ces changements visent également à favoriser l'offre accrue de logements locatifs en réduisant les retards au sein du système, ce qui encouragera les locateurs à louer les logements existants.

Lutter contre les retards à la Commission de la location immobilière

Initiative	Situation actuelle	Situation future
Éliminer la possibilité de soulever de nouvelles questions le jour de l'audience sur l'arriéré de loyer	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque le locateur dépose une requête à la CLI afin d'expulser le locataire pour non-paiement du loyer ou de recouvrer le loyer qu'il doit, la <i>Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation</i> (LLUH) permet au locataire de soulever certaines questions dans le cadre d'une demande reconventionnelle le jour de l'audience, même s'il n'a pas donné d'avis, à condition qu'il explique de façon satisfaisante pourquoi il ne les a pas soulevées auparavant. S'il n'y a pas assez de temps pour que l'arbitre entende ces nouvelles questions, l'audience peut être ajournée et une nouvelle séance peut être prévue. Actuellement, le délai pour une nouvelle audience prévue par suite d'un ajournement va de six semaines à 12 mois, selon la complexité de l'affaire. 	<ul style="list-style-type: none"> Des modifications de la LLUH retireraient la possibilité de soulever de nouvelles questions à l'audience sur l'arriéré de loyer s'il n'a pas donné de préavis dans le délai imparti par la CLI. La modification pourrait entraîner une réduction du nombre de dossiers de non-paiement du loyer qui connaissent de longs retards, ainsi qu'une baisse des pertes financières des locateurs. Cette modification exigerait de façon stricte que le locataire donne le préavis, ce qui pourrait réduire le nombre de cas où il faut ajourner l'audience parce qu'il n'y a pas assez de temps pour que l'arbitre de la CLI entende les nouvelles questions.
Limiter les nouvelles questions soulevées à la CLI si moins de 50 % de l'arriéré est payé	<ul style="list-style-type: none"> La LLUH permet au locataire, à l'audience de la CLI sur l'arriéré de loyer, de présenter une demande reconventionnelle fondée sur tout motif lui donnant par ailleurs le droit de présenter une requête à la CLI. 	<ul style="list-style-type: none"> Des modifications de la LLUH limiteraient la possibilité du locataire de soulever de nouvelles questions à l'audience de la CLI sur l'arriéré de loyer à moins qu'il ait payé 50 % de l'arriéré de loyer réclamé dans la requête du locateur. Cela pourrait réduire le nombre d'affaires où le locataire retient le loyer de mauvaise foi.
Limiter les cas où la CLI peut réviser une décision	<ul style="list-style-type: none"> La CLI a le pouvoir discrétionnaire de réviser une ordonnance définitive si elle contient une erreur grave ou si une partie n'a pas pu raisonnablement participer à l'instance. La réouverture du dossier aux fins de révision peut retarder la décision de quatre à neuf semaines. 	<ul style="list-style-type: none"> Des modifications confèreraient au procureur général le pouvoir de limiter par règlement les cas où une décision ou une ordonnance définitive de la CLI peut être révisée. Le fait de limiter la révision aux ordonnances qui satisfont à certains critères accélérerait le règlement des différends, réduirait les retards et atténuerait les difficultés financières des locateurs et des locataires. En outre, cela diminuerait le fardeau administratif de la CLI et contribuerait à réduire l'arriéré de dossiers actifs.
Cas de paiement tardif continué	<ul style="list-style-type: none"> La LLUH autorise l'expulsion du locataire ou du membre d'une coopérative de logement sans but lucratif qui a « continuellement » omis de payer le loyer ou les frais de logement mensuels à l'échéance. Toutefois, « paiement tardif continué » n'est pas défini dans la LLUH. 	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées confèreraient, dans un futur règlement, le pouvoir de préciser les circonstances constituant un paiement tardif « continué » du loyer. Le gouvernement consulterait sur les circonstances qui seraient mentionnées dans le règlement. Cela contribuerait à accroître la cohérence et l'équité dans les cas de paiement tardif.

Lutter contre les retards à la Commission de la location immobilière

Initiative	Situation actuelle	Situation future
Réduire de 30 à 15 jours le délai imparti aux parties pour demander la révision	<ul style="list-style-type: none"> Présentement, le locateur et le locataire ont 30 jours pour demander à la CLI de réviser une décision ou une ordonnance définitive. 	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées réduiraient à 15 jours le délai imparti aux parties pour demander la révision. La CLI pourrait prolonger le délai en cas de circonstances atténuantes (p. ex., hospitalisation d'une partie). L'abrègement du délai de demande de révision accélérerait le règlement et réduirait la probabilité que le locateur ou le locataire subisse une perte financière.
Permettre au gouvernement de prescrire le contenu de l'avis de résiliation, y compris le formulaire N4 (Avis de résiliation de la location pour non-paiement du loyer)	<ul style="list-style-type: none"> Actuellement, la CLI a le pouvoir de déterminer le contenu de ses formulaires, y compris les avis de résiliation de la location comme le formulaire N4, sous réserve de certaines exigences énoncées dans la législation. Des parties prenantes ont mentionné la nécessité de simplifier le langage dans les formulaires de la CLI et d'insister davantage sur les droits et les responsabilités du locateur et du locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées permettraient à l'Ontario de simplifier les formulaires, y compris les avis de résiliation, pour faciliter la compréhension. En précisant les droits et les responsabilités et en incluant des libellés insistant sur la gravité de l'avis d'expulsion, on inciterait le locataire à régler l'arriéré de loyer. Cette meilleure compréhension pourrait réduire le nombre de requêtes en expulsion et d'expulsions fondées sur le non-paiement du loyer et, de façon générale, le nombre de requêtes déposées à la CLI.
Exigences d'indemnisation en cas d'expulsion pour utilisation par le locateur	<ul style="list-style-type: none"> Le locataire peut être expulsé par le locateur qui veut, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif afin que lui-même, son conjoint, son enfant, son père, sa mère ou un fournisseur de soins y emménage pour au moins un an (expulsion pour occupation par le locateur). Le locateur doit verser au locataire une indemnité égale à au moins un mois de loyer ou lui offrir un autre logement locatif qui lui convient. 	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas où il donne un préavis de 120 jours (quatre mois) de l'expulsion pour occupation par le locateur, celui-ci n'aurait pas à indemniser le locataire ni à lui offrir un autre logement qui lui convient. Dans le cas où le locateur donne un préavis de 60 à 119 jours, l'obligation d'indemniser continuerait à s'appliquer.
Raccourcir le délai d'avis d'expulsion pour arriéré de loyer	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque le locataire qui doit payer un loyer mensuel ou annuel ne le paie pas à temps, le locateur peut donner un avis d'expulsion N4 le lendemain de l'échéance du loyer. La date de résiliation indiquée dans l'avis doit tomber au moins 14 jours après celle de la remise de l'avis au locataire. Si le locataire ne paie pas le loyer avant la date de résiliation, le locateur peut, le lendemain de cette date, déposer auprès de la CLI une requête L1 (une demande officielle visant à faire expulser le locataire pour non-paiement du loyer et à recouvrer le loyer qu'il doit). 	<ul style="list-style-type: none"> Le locateur dont le locataire paie un loyer mensuel ou annuel pourrait indiquer dans l'avis une date de résiliation tombant sept jours plus tôt que ce qui est permis présentement. Dans le cas où le locataire ne déménage pas, le locateur pourrait déposer une requête à la CLI sept jours plus tôt que ce qui est permis présentement.

Lutter contre les retards à la Commission de la location immobilière

Initiative	Situation actuelle	Situation future
Sursis de l'ordonnance d'expulsion	<ul style="list-style-type: none"> En cas de requête en expulsion du locataire ou du membre d'une coopérative, l'arbitre de la CLI a le pouvoir d'ordonner le sursis de l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. 	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées confèreraient, dans un futur règlement, le pouvoir d'énoncer les facteurs que l'arbitre de la CLI doit prendre en compte pour déterminer s'il faut sursoir à l'expulsion ainsi que le pouvoir de limiter sa capacité d'y sursoir. Le gouvernement consulterait sur les cas où l'arbitre peut sursoir à l'exécution de l'ordonnance d'expulsion et limiter le droit du locataire de présenter une motion en annulation de l'ordonnance afin de s'assurer que les mauvais joueurs n'abusent pas de cette option.
Annulation de l'ordonnance d'expulsion	<ul style="list-style-type: none"> Le locateur ou le conseil de la coopérative qui a conclu une convention de résiliation de la location (formulaire N11) avec le locataire ou le membre de la coopérative peut demander à la CLI une ordonnance d'expulsion sans en aviser le locataire ou le membre. La CLI peut rendre l'ordonnance sans audience. Dans les 10 jours qui suivent, le locataire peut présenter à la CLI une motion en annulation de l'ordonnance. 	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées confèreraient le pouvoir, dans un futur règlement, de préciser les circonstances ou les conditions justifiant l'annulation afin d'accroître la prévisibilité, d'accélérer le règlement des différends et d'assurer la transparence du système. Le gouvernement consulterait sur les circonstances et les conditions qui seraient mentionnées dans le règlement.
Accroître les ressources d'exécution pour réduire les délais d'exécution des ordonnances d'expulsion de la CLI une fois déposées.	<ul style="list-style-type: none"> L'expulsion ordonnée par la CLI est déposée auprès du shérif, qui l'exécute. En Ontario, les fonctions du shérif sont exercées par des fonctionnaires (les agents d'exécution) du ministère du Procureur général. Depuis 2019-2020, les bureaux de l'exécution de la province ont connu une hausse de 14 % des dépôts d'ordonnances de la CLI. Ces bureaux tentent de limiter à deux ou trois semaines le délai d'exécution des expulsions. Toutefois, certains connaissent des retards. 	<ul style="list-style-type: none"> En réaction aux retards d'exécution des expulsions, le ministère ajoute jusqu'à huit agents d'exécution temporaires pour assurer l'exécution des ordonnances en temps opportun. Il continuera à évaluer les activités d'exécution et à envisager des solutions pour réduire les délais.
Tribunaux décisionnels Ontario envisagera des options permettant d'accroître l'accès aux décisions et aux ordonnances définitives de la CLI.	<ul style="list-style-type: none"> Chaque année, la CLI envoie de 5 000 à 10 000 ordonnances à l'Institut canadien d'information juridique, qui les publie en ligne. La CLI se concentre sur les décisions ayant un bon potentiel de jurisprudence ou traitant de nouvelles questions. Le public souhaite avoir un meilleur accès aux ordonnances de la CLI. 	<ul style="list-style-type: none"> Tribunaux décisionnels Ontario envisage des options pour accroître l'accès aux décisions et ordonnances de la CLI en vue d'améliorer l'accès et la transparence de ses décisions. L'accès accru sera une autre ressource de validation que le locateur et le locataire pourront consulter avant de conclure un bail.
Expiration du bail	<ul style="list-style-type: none"> La LLUH prévoit que le locataire a « droit au maintien dans les lieux »; autrement dit, il a le droit de demeurer dans son logement locatif tant qu'il respecte le bail et la LLUH. Le locateur ne peut pas l'expulser sans raison juridiquement valide, et après l'expiration d'un bail à terme fixe, la location se poursuit normalement au mois. 	<ul style="list-style-type: none"> Le gouvernement consulterait sur d'autres options applicables à l'expiration du bail qui pourraient permettre au locateur de choisir son locataire et la durée de la location, ce qui lui permettrait d'adapter la convention de location selon les conditions du marché, ses besoins personnels ou sa stratégie d'affaires. Cela pourrait accroître la souplesse pour certains locateurs dans leur approche des baux, et favoriser ainsi la création de logements locatifs supplémentaires.

Faciliter les déplacements des gens

L'Ontario propose des mesures qui facilitent les déplacements des gens en accélérant la réalisation des projets de transport en commun et d'infrastructure, en harmonisant les normes de construction routière, en limitant les réductions de voies destinées aux véhicules automobiles et en renforçant les exigences liées à la délivrance des permis de conduire.



Faciliter les déplacements des gens

Initiative	Situation actuelle	Situation future
Harmonisation des normes de construction routière	<ul style="list-style-type: none"> • Chaque municipalité de l'Ontario peut établir ses propres normes en matière de construction de routes. • En outre, toute municipalité peut appliquer les normes provinciales de l'Ontario pour les routes et les travaux publics. • Même si la <i>Loi sur l'aménagement des voies publiques et des transports en commun</i> (LAVPTC) confère au ministre le pouvoir d'établir des normes obligatoires sur les voies publiques, y compris les routes municipales, il n'y a aucun règlement sur les normes routières ni aucun pouvoir permettant clairement au ministre de superviser l'application des normes ou d'exiger des rapports sur leur utilisation par les municipalités. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'harmonisation fera en sorte que toutes les municipalités appliquent un ensemble commun de normes de construction routière. Un mécanisme assurera la supervision de l'administration des normes et la souplesse nécessaire à la réussite de leur adoption. • Des modifications de la LAVPTC permettront au ministre d'obtenir auprès d'experts et des municipalités de l'information sur les normes et sur la conception et la construction des routes. • Des modifications proposées permettront aussi au ministre de faire ce qui suit par règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ prescrire des exigences applicables à tous les contrats (y compris ceux conclus par les municipalités et les tiers entrepreneurs) concernant la construction de routes et de ponts; ○ établir un processus d'exemption des normes; ○ établir des exigences de communication de rapports sur l'application et l'utilisation des normes de construction routière. • Ces modifications permettront de mettre en œuvre des normes communes sur la construction des routes municipales au moyen d'un futur règlement ministériel.
Accélérer la réalisation des projets de transport en commun	<ul style="list-style-type: none"> • La <i>Loi de 2020 sur la construction plus rapide de transport en commun</i> (LCRTC) permet à Metrolinx d'accélérer la réalisation des projets de transport en commun aux étapes de la planification, de la conception et de la construction. • Metrolinx doit donner un préavis de 30 jours pour entrer sur le terrain d'un tiers aux fins de travaux nécessaires dans le cadre de la diligence raisonnable, et son accès aux infrastructures municipales se limite aux stations de purification de l'eau ou d'épuration des eaux d'égout et aux bouches d'incendie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Certaines mesures de la LCRTC s'appliqueront au cours des activités et de l'entretien liés aux projets et aux actifs de transport en commun, en plus des phases de planification, de conception et de construction. • Le délai de préavis pour l'accès aux terrains sera réduit à 15 jours. • L'accès élargi aux infrastructures cruciales (p. ex., tunnels, ponts, systèmes de sécurité des personnes) et la délégation de pouvoir rationaliseront la réalisation des projets et réduiront le fardeau administratif.

Faciliter les déplacements des gens

Initiative	Situation actuelle	Situation future
Interdire la réduction des voies destinées aux véhicules pour les nouvelles voies cyclables	<ul style="list-style-type: none"> Le Code de la route exige que toute municipalité prescrite par règlement obtienne une approbation provinciale avant d'aménager une voie cyclable entraînant la réduction d'une voie destinée aux véhicules automobiles. 	<ul style="list-style-type: none"> Il serait totalement interdit à toute municipalité de réduire le nombre de voies destinées aux véhicules automobiles lorsqu'elle aménage une voie cyclable. Un pouvoir réglementaire permettra aussi au ministre des Transports de prescrire des activités supplémentaires et de prévoir des exemptions.
Rationaliser le financement des régies des routes locales	<ul style="list-style-type: none"> Présentement, les régies des routes locales reçoivent des fonds provinciaux correspondant seulement aux impôts prélevés en vertu de la <i>Loi sur les régies des routes locales</i>. Toutefois, les biens exemptés d'impôt même lorsque leur propriétaire verse un don volontaire sont exclus du calcul des fonds provinciaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Des modifications de la <i>Loi sur les régies des routes locales</i> permettront à la province d'inclure dans le calcul les dons des propriétaires de biens exemptés d'impôt. Ce changement permet aux régies d'obtenir des ressources supplémentaires pour l'entretien des routes, même dans les régions comportant peu de biens imposables.
Renforcer les exigences applicables aux conducteurs provenant d'autorités législatives sans entente de réciprocité	<ul style="list-style-type: none"> L'auteur de demande provenant d'une autorité législative sans entente de réciprocité peut se voir créditer pleinement son expérience de conduite à l'étranger en présentant un permis de conduire et un document d'authentification étrangers à Test au Volant ou à ServiceOntario-College Park. 	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées amélioreront l'intégrité et la cohérence en limitant l'expérience créditée à 12 mois et en exigeant que l'auteur de demande provenant d'une autorité législative sans entente de réciprocité réussisse les examens pratiques pour les permis de catégorie G2 et G. L'auteur de demande possédant une expérience confirmée peut passer immédiatement l'examen pratique pour le permis de catégorie G2 et commencer à conduire seul s'il réussit, mais doit attendre au moins 12 mois avant de passer l'examen pour le permis de catégorie G. L'expérience confirmée d'au plus 12 mois est créditée à l'auteur de demande.

Faciliter les déplacements des gens

Initiative	Situation actuelle	Situation future
<p>Modification de la Loi de 2021 sur la sécurité et l'encadrement du remorquage et de l'entreposage de véhicules pour permettre l'établissement de certains tarifs de remorquage</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'exploitant de services de remorquage ou d'entreposage de véhicules doit présenter ses tarifs permissibles les plus élevés au ministère avant de facturer un tel service à un client. 	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées rationaliseront le processus, amélioreront la protection du consommateur et assureront l'établissement de prix justes et uniformes en permettant au ministère d'établir directement les tarifs permissibles maximaux pour certains services de remorquage et d'entreposage de véhicules. Elles réduisent également le fardeau administratif de l'exploitant de services de remorquage ou d'entreposage de véhicules, qui n'aura pas à présenter ses tarifs permissibles les plus élevés.
<p>Préciser la résidence et la présence légale de l'auteur de demande de permis de conduire, de carte-photo et de numéro d'identification du titulaire, y compris son admissibilité à travailler s'il demande un permis de catégorie A (commercial)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le titulaire d'un permis de conduire de catégorie A à M, d'une carte-photo et d'un numéro d'identification du titulaire de l'Ontario doit résider en Ontario, avoir l'autorisation légale d'être au Canada et fournir une pièce d'identité confirmant son nom officiel et sa date de naissance. L'auteur de demande doit donner l'adresse de son domicile, mais n'est pas présentement tenu de confirmer sa résidence ni son statut légal. 	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées : <ul style="list-style-type: none"> actualiseront les exigences d'identification pour les harmoniser avec celles des autres ressorts canadiens en exigeant la confirmation du nom officiel complet de l'auteur de demande, de sa date de naissance, de sa résidence et de sa présence légale au Canada, ainsi qu'une photo; préciseront que l'auteur de demande de permis de conduire de toute catégorie, de carte-photo et de numéro d'identification du titulaire doit fournir une confirmation de sa résidence et de sa présence légale; ajouteront, pour l'auteur de demande de permis de conduire commercial, l'obligation de confirmer son admissibilité à travailler au Canada. Cette initiative est compatible avec des objectifs clés : améliorer la sécurité publique, prévenir la fraude, assurer le respect de la réglementation et traiter les préoccupations de longue date des parties prenantes sur l'intégrité du système de délivrance des permis de conduire.
<p>Délai d'attente entre les permis de conduire de catégories G et A</p>	<ul style="list-style-type: none"> Présentement, l'Ontario exige que l'auteur de demande de permis de catégorie A (commercial) ait au moins 18 ans et soit titulaire d'un permis de conduire ontarien valide de catégorie G complet ou supérieur (à l'exclusion des catégories G1, G2, M1, M2 et M), sans délai d'attente obligatoire. 	<ul style="list-style-type: none"> Le ministère des Transports imposera un délai d'attente minimal obligatoire entre l'obtention du permis de conduire de catégorie G et celle du permis de catégorie A. Après cette modification, l'auteur de demande devra être titulaire d'un permis de catégorie G ou supérieur pendant une certaine période avant de passer l'examen pratique pour le permis de catégorie A. Ainsi, le conducteur acquerra une expérience essentielle et la sécurité routière du secteur commercial sera globalement améliorée. Pendant le délai d'attente, l'auteur de demande pourra toujours satisfaire aux exigences médicales et visuelles, passer l'examen portant sur les connaissances et suivre la formation initiale pour le permis de catégorie A.