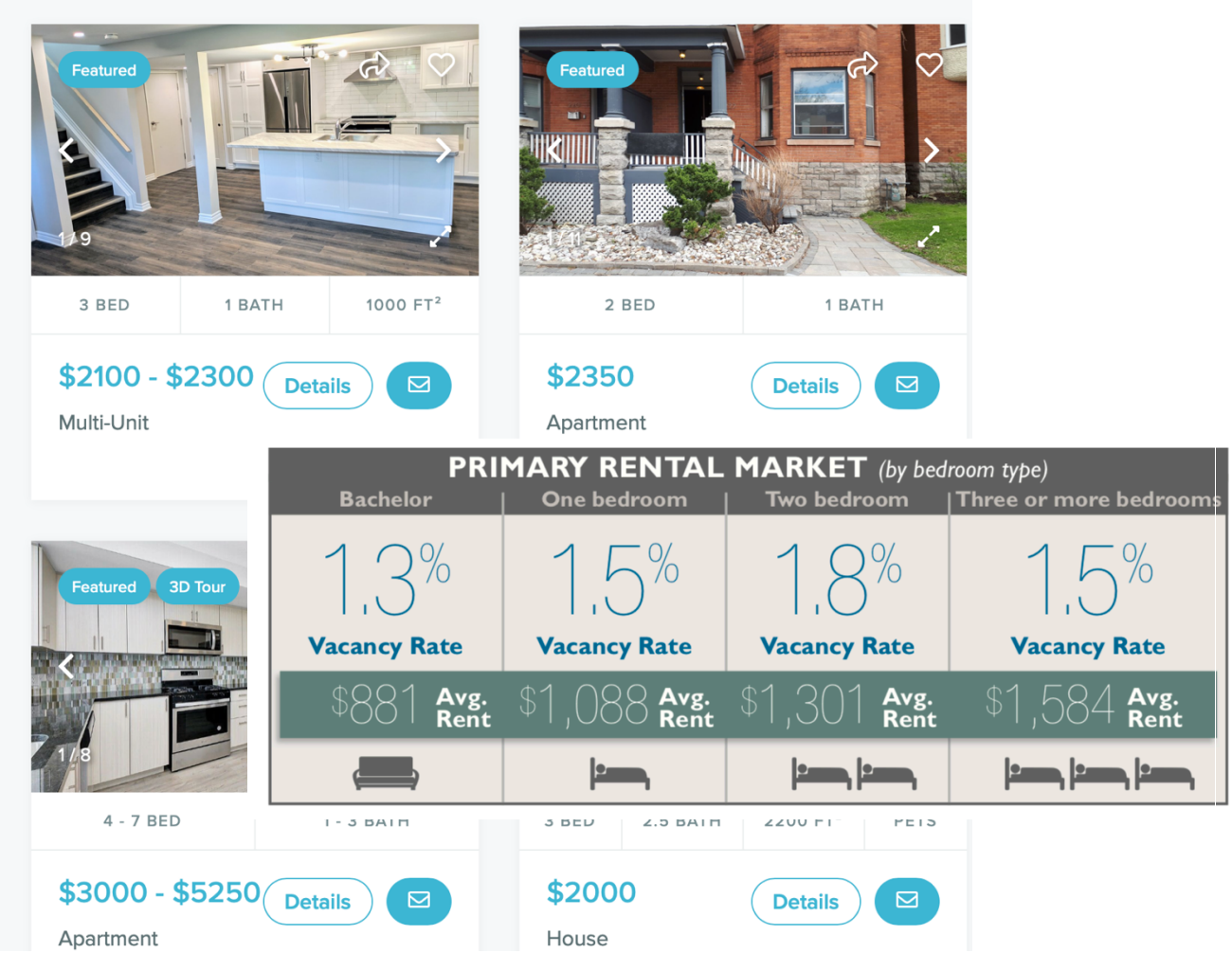
Réglementation des logements locatifs à long terme



Maclaren Municipal Consulting Inc.
Le 23 septembre 2019

1. Table des matières

1. Sommaire exécutif 3
Amélioration de l'application de la loi 4
Enregistrement des logements locatifs 4
2. Mandat 6
3. Méthodologie 6
C'est quoi le problème ? 7
4. Quelles mesures sont recommandées ? 9
Renforcement de l'application de la loi 10
Règlement sur la lutte antiparasitaire 13
Mesures de réglementation 14
Caractéristiques du régime de réglementation 29
Initiatives complémentaires 31
Conclusion 33
Annexes 34
Annexe 1 - Réunions individuelles des intervenants communautaires 34
Annexe 2 - Ateliers 36
Annexe 3 - Résultats du sondage en ligne commentant le rapport sur les options stratégiques 37

Les illustrations de couverture tirées des publicités en ligne de Rentals.ca et de statistiques de la SCHL

1. Sommaire exécutif

Les Services de protection et d'urgence de la Ville d'Ottawa ont retenu les services de Maclaren Municipal Consulting pour effectuer une analyse du cadre réglementaire des logements locatifs à Ottawa et recommander des innovations qui amélioreraient les résultats. L'étude aborde les questions liées à la réglementation des noms de domaines suivants :

- La location à court terme de logements locatifs
- Les locations à long terme, y compris les chambres, appartements et maisons.

Après des recherches et des consultations approfondies auprès du public, des intervenants clés, des membres du Conseil et du personnel de la Ville, le présent rapport présente les conclusions et les recommandations concernant les logements locatifs à long terme.

Au cours des dix dernières années, il y a eu une augmentation de 60 % des demandes de services de normes d'entretien des biens dans la ville d'Ottawa, avec une augmentation comparable dans les 18 % de ces plaintes qui ont trait au logement locatif privé (le logement social n'est pas visé par la présente étude).

Les conditions dans les logements locatifs sont généralement bonnes. Dans le cas de neuf sur dix propriétés locatives privées, il n'y a pas eu de plaintes concernant les normes d'entretien des biens au cours des dix dernières années. Mais pour les 10 % restants, un tiers ont fait l'objet de plaintes multiples - et 223 propriétés (0,5 % de toutes les propriétés) ont généré près d'un quart de l'ensemble des plaintes.

Près de 60 % des plaintes ont d'abord trait à des problèmes à l'intérieur de l'unité, aux ravageurs, à la moisissure, à la chaleur et à la plomberie. Les plaintes relatives aux normes d'entretien des biens sont surtout concentrées dans les quartiers du centre-ville où les immeubles sont les plus vieux et où il y a traditionnellement un ratio élevé de propriétés locatives, mais bon nombre des quartiers environnants ont aussi un nombre élevé de plaintes et un certain nombre de propriétés qui sont des délinquants chroniques.

Ainsi, bien que la plupart des logements locatifs n'aient pas de problèmes, là où ceux-ci surviennent, ils peuvent être graves et chroniques - et dans certains quartiers, ils sont répandus. Par conséquent, nous avons des logements locatifs où les locataires vivent dans des conditions inférieures aux normes, et certains quartiers souffrent des conséquences d'un mauvais entretien et d'un gaspillage excessif, des mauvaises herbes, du stationnement et du bruit.

Lors de nos consultations, les résidents sont appelés à une application plus stricte et plus efficace des règlements, à la protection des locataires et au respect des quartiers. Toutefois, il faut veiller à ce qu'une réglementation et une application accrues de la loi ne minent pas par inadvertance les efforts de la Ville pour protéger et accroître l'offre de logements abordables

Amélioration de l'application de la loi

La réponse la plus immédiate et la plus efficace aux infractions aux règlements municipaux et aux normes d'entretien des biens auxquelles la Ville est confrontée est de passer à un modèle d'application proactive améliorée, semblable à l'approche adoptée par Ottawa pour les infractions au stationnement.

Ce modèle exige une application proactive, ciblée et persistante de la loi, avec une augmentation du nombre de contraventions, des conséquences importantes et croissantes, une plus grande transparence et une dotation en personnel accrue - et assure une meilleure réactivité et de meilleurs résultats. Les coûts d'application plus élevés peuvent être recouvrés à même les frais d'inspection et les amendes.

De plus, la Ville devrait adopter un règlement municipal sur la lutte antiparasitaire pour prévenir et contenir les infestations, un règlement d'accès pour faciliter l'application de la loi et des frais sur les immeubles vacants pour compenser les coûts élevés de la protection de ces unités.

Enregistrement des logements locatifs

La réglementation et l'enregistrement des logements locatifs constituent une réponse réglementaire viable et efficace lorsqu'il y a des problèmes importants et endémiques d'infractions aux règlements municipaux liés aux normes d'entretien des biens et à d'autres questions, qui ne peuvent être contrôlés par une application proactive. Elle peut être particulièrement utile pour exiger et appliquer des plans d'entretien des propriétés, de gestion des déchets et de stationnement.

À l'heure actuelle, dans la Ville d'Ottawa, les infractions aux règlements municipaux ne sont ni suffisamment nombreuses ni suffisamment répandues pour justifier une réglementation des logements locatifs à long terme à l'échelle de la ville, reconnaissant que des règlements supplémentaires auront des conséquences indésirables, notamment le détournement de ressources humaines à la Ville et dans le secteur privé vers la conformité et l'application, où les infractions sont rares et les avantages limités.

Cela dit, dans certains quartiers, l'omniprésence et la persistance des plaintes relatives aux normes d'entretien des biens semblent justifier la réglementation des logements locatifs, du moins à titre d'essai. Le rapport recommande à la Ville de mettre à l'essai un régime de réglementation des loyers dans trois quartiers : Côte-de-Sable, Vanier et la région de Ryan Farm/Bel Air. Il s'agit de quartiers où les problèmes sont à la fois aigus et chroniques et où il n'est pas certain que l'application proactive de la loi sera une solution suffisante.

Distinguant les enjeux et les réponses dans les zones de densité moyenne (généralement les zones R3 et R4) et les zones de densité plus faible (généralement les zones R1 et R2), le rapport présente les facteurs à prendre en compte lors de l'évaluation des projets pilotes et décrit les principales caractéristiques et exigences d'un régime d'enregistrement. Il s'agit notamment d'inspections régulières, de plans d'entretien, de déchets, de stationnement et de restrictions concernant les chambres à coucher.

Le rapport recommande que les logements occupés par leur propriétaire comptant jusqu'à trois chambres à coucher soient exemptés de la réglementation puisqu'ils ne posent généralement pas de problème. Les immeubles d'habitation de grande hauteur ne seraient pas inclus, car ils ont des plans d'implantation qui réglementent le stationnement et la gestion des déchets, et l'entretien des terrains ne constitue pas un problème important. Les problèmes qui surviennent, comme les infestations de ravageurs et la moisissure, doivent être réglés rapidement au moyen d'une application proactive et du Règlement municipal sur la lutte antiparasitaire plutôt que d'être laissés à un processus d'inspection annuelle.

La Ville devrait continuer à délivrer des permis pour les maisons de chambres - et inclure des dortoirs et d'autres arrangements d'" unités de chambres " pour protéger les locataires et assurer les normes communautaires.

Pour mettre en œuvre les recommandations - et améliorer considérablement les résultats et la confiance du public dans le régime de réglementation de la Ville - une augmentation de la dotation sera nécessaire. Le rapport recommande qu'une grande partie du coût de cette augmentation soit couverte par de nouveaux frais et des revenus accrus découlant de l'application proactive de la loi qui impose des amendes et des frais d'inspection plus fréquents, plus élevés et croissants.

2. Mandat

Les Services d'urgence et de protection de la Ville d'Ottawa ont retenu les services de Maclaren Municipal Consulting pour effectuer une analyse du cadre réglementaire des logements locatifs à Ottawa et recommander des innovations qui amélioreraient les résultats. L'étude aborde les questions liées à la réglementation des domaines suivants :

- La location à court terme de logements
- La location à long terme, y compris les chambres, appartements et maisons[1]

Cet examen a été guidé par les principes directeurs suivants :

1. Maintenir des normes cohérentes pour assurer la santé, la sécurité et le bien-être du public.
2. Examiner comment les règlements influent sur la qualité, la disponibilité et l'abordabilité des logements locatifs.
3. Favoriser le bien-être économique et social de la municipalité
4. Assurer une application efficiente, efficace et durable de la loi

3. Méthodologie

Dans le cadre de cette étude, Maclaren Municipal Consulting a tenu compte des facteurs suivants :

- les résultats d'une analyse du marché locatif et d'un examen de la documentation sur les logements locatifs et d'une analyse intergouvernementale de l'environnement, commandées par la Ville
- une recherche plus poussée sur les approches de rechange et novatrices en matière de réglementation des logements locatifs en Ontario et ailleurs
- une analyse des appels de service relatifs aux normes d'entretien des biens concernant les logements locatifs dans la ville d'Ottawa au cours des dix dernières années
- la modélisation économique, entreprise par la Ville, des coûts et des revenus potentiels des autres régimes d'application de la loi

[1] Le mandat de l'examen excluait les foyers de soins en résidence et les foyers de soins de longue durée et limitait la prise en compte du logement social. Les mécanismes d'aménagement du territoire et les programmes sociaux n'ont pas été abordés, mais certaines questions ont été renvoyées au Groupe de travail interministériel sur les logements locatifs pour suivi.

- les commentaires d'un large éventail d'intervenants représentant les fournisseurs de logements, les locataires, les hôtels, les universités et les collèges, les étudiants, les associations communautaires et d'autres intervenants

Sur la base de cette analyse, Maclaren a préparé des documents de travail sur les locations à court terme, les conditions de logement locatif et le logement pour étudiants, a affiché ces documents et un sondage connexe sur le site Web de la Ville pour recueillir les commentaires du public et a organisé 12 ateliers publics pour obtenir des commentaires supplémentaires. De plus, d'autres consultations ont eu lieu avec les intervenants, les membres du Conseil municipal et le personnel de la Ville[2].

En s'appuyant sur des réunions avec les intervenants, de nombreux commentaires en ligne et plus de 4 200 réponses au sondage, Maclaren a ensuite préparé deux documents sur les options stratégiques, qui exposent les mesures possibles et déterminent les risques et les avantages potentiels qui s'appliquent aux locations à court terme et aux locations à long terme. Ces documents ont été affichés en ligne et distribués aux intervenants et à tous ceux qui ont assisté à un atelier public, sollicitant encore une fois leurs commentaires. Un résumé de la rétroaction en ligne sur le document Options se trouve à l'annexe 3. De plus, d'autres consultations ont eu lieu avec les principaux intervenants afin d'obtenir leurs commentaires sur les options réglementaires. ACORN, un organisme représentant les locataires à faible revenu, a également mené un sondage auprès de ses membres, dont les résultats ont révélé un très fort appui à l'octroi de permis pour tous les logements locatifs.

Ces commentaires, l'expérience d'autres administrations et l'évaluation par les consultants des possibilités et des risques à Ottawa ont joué un rôle crucial dans la formulation des recommandations présentées par Maclaren Municipal Consulting.

Ces recommandations sont présentées dans deux rapports : l'un porte sur les locations à court terme et l'autre, sur les logements locatifs à long terme.

C’est quoi le problème ?

Au cours des dix dernières années, il y a eu une augmentation de 60 % du nombre de demandes de services de normalisation foncière dans la Ville d'Ottawa, qui est passé à 13 196 en 2018[3]. Bien que les plaintes relatives au logement locatif aient également augmenté de 60 %, il est important de noter que seulement 18 % des plaintes relatives aux normes d’entretien des biens concernent le logement locatif du secteur privé. Cela donne à penser que les conditions dans les logements locatifs ne sont pas disproportionnellement pires que pour les propriétés en général.

[2] Pour une liste des groupes d'intervenants et des consultations publiques, voir les annexes 1 et 2.

[3] Les données sur les demandes de service relatives aux normes foncières tout au long du présent rapport sont tirées du rapport de la Ville d'Ottawa, Normes relatives aux logements locatifs, 2009 – 2018.

Au contraire, les conditions dans les logements locatifs sont généralement bonnes. Pour neuf sur dix propriétés locatives privées, il n'y a pas eu de plaintes au sujet des normes d'entretien des biens[4] au cours des dix dernières années. Mais pour les 10 % restants, le tiers d'entre eux ont fait l'objet de plaintes multiples. De plus, un demi pour cent (0,5 %) - 223 propriétés - ont généré près du quart de toutes les plaintes, une propriété ayant fait l'objet de plus de 34 demandes de service en une seule année.

Lorsque nous examinons la nature des plaintes, près de 60 % ont trait à des problèmes à l'intérieur de l'unité, les parasites, la moisissure, le chauffage et la plomberie étant en tête de liste des préoccupations. Le parc locatif d'Ottawa vieillit - 62 % des logements ont été construits avant 1979[5]. Les bâtiments construits entre 1960 et 1979 sont plus susceptibles de générer des demandes de normes d'entretien des biens que les b Au cours des dix dernières années, il y a eu une augmentation de 60 % du nombre de demandes de services de normalisation foncière dans la Ville d'Ottawa, qui est passé à 13 196 en 2018.âtiments plus récents ou plus anciens. La relation entre les plaintes et les loyers varie considérablement, certains quartiers dont les nouveaux immeubles ont des loyers plus élevés générant autant de plaintes que les quartiers dont les logements sont plus anciens et plus abordables.

Lorsque nous examinons les endroits où se concentrent les plaintes relatives aux normes d'entretien des biens, nous voyons des quartiers centraux comme Rideau-Vanier (12), Somerset (14) et Rideau-Rockcliffe (13), mais nous constatons aussi que les quartiers Alta Vista (18), River (16) et Bay (7) ont un nombre élevé de plaintes et un nombre important de propriétés qui sont des délinquants chroniques. De plus, nous trouvons Beacon Hill-Cyrville (11), avec moins de plaintes parce qu'il y a peu de logements locatifs, mais le plus haut taux de demandes de service par logement locatif.

Pour la plupart des logements locatifs, il n'y a pas de problèmes de normes d'entretien des biens, mais lorsque ceux-ci surviennent, ils peuvent être graves et chroniques - et dans certains quartiers, ils sont répandus. Par conséquent, nous avons des logements locatifs où les locataires vivent dans des conditions inférieures aux normes et où certains quartiers subissent les conséquences d'un mauvais entretien, du bruit et des nuisances.

Dans le cadre du processus de consultation, les résidents locaux ont réclamé une application plus stricte et plus efficace des règlements municipaux, afin de protéger les locataires et d'assurer le respect des quartiers. Ils se sont dits préoccupés par le fait que l'application de la

[4] Les demandes de service des normes immobilières ne comprennent pas les plaintes relatives au bruit ou au stationnement et, à ce titre, elles ne tiennent pas compte de toutes les infractions possibles aux règlements municipaux. De plus, il faut noter que les locataires peuvent ne pas penser à composer le 3-1-1, ou ne pas le considérer comme utile, de sorte que les problèmes internes aux unités locatives ou aux immeubles sont probablement sous-déclarés.

5 Les données concernant le marché du logement locatif tout au long de ce rapport sont tirées de l'Analyse du marché locatif de la Ville d'Ottawa préparée par Prism Economics and Analysis en date du 15 mars 2019.

loi a été entravée par des ressources limitées, un suivi intermittent et des conséquences limitées pour les violations. De plus, le nombre de délinquants chroniques risque de créer un climat d'impunité et de miner la confiance du public dans la capacité et l'engagement de la Ville à faire respecter ses règlements administratifs.

La Ville a pris des mesures au cours des dernières années pour régler ces problèmes : augmenter le personnel chargé de l'application de la loi, cibler certains quartiers, mettre à l'essai de nouveaux règlements sur le stockage des déchets, modifier le règlement de zonage pour limiter le nombre de chambres dans les dortoirs.

Tout en continuant d'évaluer l'impact de ses efforts, la Ville a commandé cette étude afin d'examiner ses règlements et de recommander des approches novatrices en matière de réglementation et d'application qui pourraient améliorer les résultats.

Ottawa a un faible taux d'inoccupation (1,6 %) et sa population continue de croître plus rapidement que l'offre de logements locatifs. De nombreux ménages font déjà face à des problèmes d'abordabilité, les pressions étant plus fortes pour les ménages à faible revenu, y compris ceux qui travaillent au salaire minimum ou près de celui-ci, ceux qui dépendent de l'aide sociale, les étudiants et les aînés à revenu fixe.

C'est pourquoi le Plan officiel et la stratégie de logement de la Ville mettent l'accent sur la promotion et la protection des logements locatifs abordables. Et compte tenu de cette priorité, toute modification de la réglementation du logement locatif et de l'application des normes immobilières doit tenir compte de l'impact potentiel sur l'offre, et donc sur les loyers, ainsi que sur la qualité et la sécurité.

4. Quelles mesures sont recommandées ?

Le marché de l'habitation est complexe et interrelié, de sorte qu'un changement dans un segment peut avoir des conséquences imprévues pour d'autres. Par conséquent, l'approche que nous avons adoptée est la suivante :

- Adapter la réponse au problème.
- Cibler l'intervention le cas échéant.
- Commencer par des initiatives moins litigieuses pour renforcer la confiance.
- Passer à des initiatives plus complexes si nécessaire pour obtenir des résultats.
- Réglementer là où c'est nécessaire, mais ne pas nécessairement réglementer.
- Créer des conditions de succès.

Conformément à cette approche, nous commençons par recommander des changements à l'approche de la Ville en matière d'application des règlements, suivis de changements au

régime de réglementation, puis de mesures complémentaires pour créer un environnement favorable.

Renforcement de l'application de la loi

Recommandation 1)
La Ville d'Ottawa devrait modifier son approche à l'égard de l'application des règlements municipaux sur les normes d'entretien des biens et les questions connexes, en adoptant un modèle semblable à celui du contrôle du stationnement, en augmentant la capacité et en augmentant la réceptivité, tout en générant des revenus compensatoires.

Plus précisément, la Ville devrait adopter un modèle amélioré d'application des règlements municipaux qui comprendrait :

- ***Une application proactive***
  En plus de répondre aux plaintes, les agents des règlements municipaux devraient effectuer des inspections proactives pour s'assurer de la conformité aux normes relatives aux propriétés et surveiller activement les adresses à risque élevé ainsi que les propriétés adjacentes et connexes. Les Services des règlements municipaux et de la réglementation, tout en utilisant les grandes données pour déterminer les tendances et les priorités et en ciblant les ressources de manière à maximiser l'impact, devraient également effectuer une surveillance et des inspections aléatoires à l'échelle de la Ville pour assurer la conformité et un traitement équitable.
- ***Nouveau régime d'émission de contraventions***
  Les agents des règlements municipaux devraient immédiatement émettre des contraventions, s'il y a lieu, pour l'entretien de la propriété, le bruit, la délivrance de permis ou l'enregistrement et d'autres infractions lorsque les preuves sont claires, permettant ainsi à la Ville de tenir plus rapidement et plus efficacement les propriétaires fonciers (et les locataires le cas échéant) responsables. Dans le cas de certaines infractions au Règlement administratif sur les normes relatives aux biens immobiliers, la loi provinciale exige qu'un avis soit donné et que du temps soit alloué pour prendre des mesures correctives, et certaines infractions relatives au bruit nécessiteront des efforts pour déterminer qui inculper, mais les contraventions ou les accusations devraient suivre plus rapidement lorsque les mesures correctives sont reportées sans motif valable. Des pénalités peuvent être imposées quotidiennement et peuvent augmenter lorsque le propriétaire omet de se conformer. Un système d'émission de contraventions agile incitera à une plus grande - et plus rapide - conformité, tout en augmentant les revenus pour compenser les coûts d'application plus élevés.
- ***Portée accrue des mesures correctives***
  Lorsque la sécurité est en jeu ou lorsque des mesures correctives sont en retard, les Services des règlements municipaux et de la réglementation devraient prendre

rapidement des mesures pour remédier aux infractions. Il s'agira notamment de demander des mandats de perquisition ou des ordonnances judiciaires plus rapidement lorsqu'il y a des obstacles à l'accès et, plus fréquemment, d'effectuer des réparations ou de prendre des mesures correctives pour recouvrer les dépenses du propriétaire en ajoutant le coût à sa facture fiscale.

- ***Une plus grande transparence***
  La Ville devrait publier sur son site Web une liste des infractions confirmées au Règlement municipal sur les normes d'entretien des biens qui découlent des actes ou de la négligence du propriétaire, qui peut être consultée par adresse et par nom de propriétaire foncier (sous réserve des exigences de la Loi sur l'accès à l'information municipale et la protection de la vie privée). Comme pour les rapports de Santé publique Ottawa sur les restaurants locaux, cette liste fournira au public - y compris les locataires, les voisins et les investisseurs - des renseignements sur l'historique des infractions confirmées aux règlements municipaux, les mesures correctives et les ordres de conformité en vigueur.
- ***Augmentation des effectifs***
  L'application proactive de la loi exigera du personnel supplémentaire - pour identifier les propriétés à risque élevé, faire le suivi des infractions, effectuer des inspections périodiques, assurer la conformité et répondre aux plaintes. La couverture de nuit et de fin de semaine devra être améliorée pour traiter adéquatement le bruit et les autres plaintes. En même temps, l'application proactive de la loi, l'émission de contraventions et l'augmentation des amendes peuvent recouvrer la majeure partie de ces coûts[6].
- ***Meilleur service***
  Un plus grand nombre d'agents des règlements municipaux effectuant plus d'inspections et émettant plus de contraventions plus rapidement signalera clairement l'engagement de la Ville à l'égard de la sécurité et du respect des normes communautaires. L'agilité et la réceptivité seront améliorées en permettant aux résidents concernés de comprendre plus facilement les exigences des règlements, de signaler les plaintes et de surveiller le suivi - en ligne et par le biais du 3-1-1. La Ville devrait demander l'autorisation d'émettre des avis d'infraction par voie électronique et tirer pleinement parti des applications pour faciliter le signalement de toute la gamme des questions relatives aux normes d'entretien des biens, faciliter la transmission des images et améliorer la communication bilatérale en ce qui concerne les préoccupations et la conformité.

Ce modèle amélioré d'application des règlements municipaux démontre clairement l'engagement de la Ville envers la qualité, la sécurité et la salubrité des logements et donne aux Services des règlements municipaux les outils nécessaires pour cerner les risques et assurer un suivi rapide et efficace des questions qui se présentent.

[6] Il est à noter que les recettes des amendes sont affectées aux recettes générales de la Ville, contrairement aux frais d'utilisation, qui sont comptabilisés dans le budget lié au service ou à l'activité en question. Ainsi, les budgets d'application de la loi semblent augmenter, bien qu'ils soient compensés par les revenus enregistrés ailleurs dans les rapports financiers de la Ville.

Le passage d'une approche axée sur les plaintes et axée sur l'adresse et l'incident à une approche plus proactive et systémique pour cerner et régler les problèmes permettra aux Services des règlements municipaux de cibler les propriétés, les propriétaires et les locataires problématiques et d'exiger une conformité plus rapide pour plusieurs infractions.

Bien que certains s'opposeront à la nouvelle approche, comme dans le cas de l'application de la loi en matière de stationnement, un modèle d'application proactive améliorée est plus susceptible de créer un climat de conformité et de renforcer la confiance du public dans l'efficacité du régime réglementaire.

Trop souvent, la vérification est entravée par des propriétaires ou des locataires indisponibles ou non coopératifs qui entravent la capacité des agents des règlements municipaux d'accéder à la propriété. Des modifications législatives qui réduiraient les obstacles à l'accès aux propriétés en violation apparente des règlements municipaux devraient être recherchées.

Des mesures doivent être prises pour protéger les locataires qui vivent dans des immeubles en détérioration ou qui font face à des rénovations. Les propriétaires ont tendance à retirer les services d'entretien lorsqu'ils planifient une rénovation majeure ou même la démolition et le réaménagement d'une propriété. Bien que l'incitation économique soit évidente, les propriétaires ne devraient pas pouvoir continuer à exiger des loyers pour les propriétés qu'ils laissent se détériorer. La Ville devrait s'assurer que les logements respectent les normes tant que les locataires demeurent dans les propriétés. Si les ordres ne sont pas respectés, les réparations nécessaires devraient être effectuées sans délai et le propriétaire devrait être passible d'amendes croissantes.

Le passage à un système de pénalités administratives (SPA), en vertu de la Loi de 2001 sur les municipalités, pourrait améliorer davantage l'efficacité de cette nouvelle approche de l'application des règlements administratifs. Un SPA donne à la Ville une plus grande souplesse pour établir et imposer des pénalités et crée un système d'appel léger et souple, ce qui réduit considérablement le temps et les coûts judiciaires pour la Ville - et pour ceux qui ont reçu des contraventions. Un tel système a été établi par un certain nombre de villes de l'Ontario. Toronto, Windsor, Waterloo et Kitchener qui ont trouvé l'analyse de rentabilisation convaincante pour les infractions liées au stationnement, tandis que Hamilton a étendu le SPA à ses règlements sur l'entretien des propriétés et le bruit.

Bien que le Règlement sur l'entretien foncier, le Règlement sur le bruit et le Règlement sur les permis découlent tous de la Loi de 2001 sur les municipalités, le Règlement sur les normes d’entretien des biens est fondé sur la Loi sur le Code du bâtiment, qui exige des délais de préavis qui peuvent retarder les mesures correctives - et les frais. Toutefois, la Ville a le pouvoir, en vertu du Règlement municipal sur l'entretien des propriétés, du Règlement municipal sur le bruit et du Règlement municipal sur les permis, d'émettre des contraventions dès qu'une infraction a été constatée et les règlements administratifs pourraient prévoir des amendes croissantes pour les récidives.

L'adoption d'une SPA permettrait à la Ville de tirer pleinement parti du pouvoir que lui confère la Loi de sanctionner les infractions et de faire pression pour qu'elles soient réglées rapidement.

Conséquences pour le personnel, les coûts et les recettes

Bien qu'une analyse plus poussée soit nécessaire pour confirmer les pénalités, les pénalités de première infraction pourraient varier de 50 $ à 150 $, selon la nature de l'infraction. Elles pourraient passer de 100 $ à 500 $ pour les infractions subséquentes, à condition que le résultat soit le recouvrement des coûts pour la Ville. Lorsqu'une ordonnance est émise contre une propriété en vertu du Règlement municipal sur les normes d'entretien des biens, une amende ne peut être imposée, mais des frais de 100 $ pour une inspection de suivi pourraient l'être, augmentant à 200 $ pour toute autre inspection requise en raison de la non-conformité. Lorsque les mesures correctives sont retardées, des amendes peuvent être imposées quotidiennement, qui peuvent s'alourdir pour obliger les contrevenants à s'y conformer.

La Ville pourrait commencer modestement, en ajoutant cinq agents d'application des règlements pour lancer ce nouveau modèle d'application proactive amélioré, et en ajoutant du personnel de façon progressive, selon les besoins et l'augmentation des revenus provenant des frais et des amendes le justifie. Le processus permettrait d'augmenter les revenus des agents d'application de la loi actuels et d'obtenir de nouveaux revenus des agents supplémentaires qui devraient être suffisants pour recouvrer les coûts.

Règlement sur la lutte antiparasitaire

Recommandation 2)
La Ville d'Ottawa devrait adopter un nouveau règlement municipal sur la lutte antiparasitaire qui exige que les propriétés soient exemptes de rongeurs, de vermine, d'insectes et de ravageurs et de conditions qui favorisent l'infestation par des ravageurs.

Pour compléter l'application proactive accrue des normes d'entretien des biens et d'autres règlements et renforcer davantage la protection des locataires, la Ville devrait adopter un règlement sur la lutte antiparasitaire qui établirait plus clairement les obligations des propriétaires d'immeubles (et des locataires) de réduire les risques posés par les parasites et les animaux nuisibles - avec des conséquences importantes et croissantes en cas de non-respect.

L'analyse par la Ville des plaintes relatives aux normes d'entretien des biens concernant l'intérieur des bâtiments en 2018 révèle ce qui suit :

- 23 % concernaient des infestations d'insectes. De ceux-là :
    - 35 % d'infestation présumée de punaises de lit

    - 32 % d'infestation présumée de blattes
    - 9 % d'infestation présumée de fourmis
- 9 % concernaient l'infestation de vermine, comme les souris, les rats, les écureuils et les ratons laveurs.

Un tiers des plaintes portent sur des ravageurs et des infestations. Lorsque vous ajoutez les plaintes concernant la propreté générale, l'élimination des déchets et l'entretien général, il est clair que la lutte antiparasitaire est l'un des problèmes les plus courants, les plus persistants et les plus pénibles auxquels sont confrontés les locataires - et les propriétaires d'immeubles.

Le règlement d'Ottawa devrait s'appliquer à tous les logements locatifs et à tous les logements occupés par leur propriétaire qui sont physiquement rattachés à d'autres logements, par exemple les condos et les maisons en rangée. Le règlement devrait exiger :

- Une inspection des parties communes par ou pour les propriétaires au moins tous les 30 jours, avec enregistrement des résultats.
- Une inspection dans les 72 heures suivant la preuve ou l'information indiquant la présence d'organismes nuisibles.
- Des mesures visant à éliminer les ravageurs et à empêcher leur propagation, y compris l'inspection des zones adjacentes et des zones d'habitation, et mesures visant à éliminer les ravageurs dans ces zones si elles sont découvertes.

Étant donné que la coopération des locataires est essentielle, le règlement devrait également promouvoir la sensibilisation et identifier les remèdes pour assurer l'accès aux logements infectés et les mesures correctives à prendre par les locataires au besoin. Lorsque les agents des règlements municipaux trouvent des locataires qui résistent aux mesures de lutte antiparasitaire en raison de problèmes de thésaurisation ou de santé mentale, la Ville devrait faire appel à des travailleurs sociaux ou à des organismes tels que l'Association canadienne pour la santé mentale pour travailler avec les locataires.

Des amendes importantes devraient être imposées en cas de non-conformité, et des amendes croissantes en cas de récidive.

Mesures de réglementation

Une application proactive accrue de la loi permettra de régler en grande partie les infractions aux normes d’entretien des biens et d'autres problèmes liés à la qualité et à la sécurité des logements locatifs, ainsi que les préoccupations des voisins concernant l'entretien des propriétés, les déchets, le stationnement et le bruit.

Un régime d'application rigoureux soulignera l'engagement de la Ville à respecter les normes et les quartiers, en encourageant les propriétaires et les locataires à se conformer aux exigences des règlements municipaux.

Cependant, même le suivi le plus efficace et le plus rigoureux par les agents des règlements vise à régler les problèmes connus et a une capacité limitée d'inspecter l'intérieur des bâtiments. Pour prévenir, devancer ou, à tout le moins, atténuer ces problèmes, certaines municipalités de l'Ontario ont décidé de réglementer et d'enregistrer les logements locatifs - là où et quand l'application proactive n'est pas considérée comme suffisante.

L'approche qu'ils ont adoptée a généralement consisté à délivrer des permis d'exploitation commerciale, en vertu de la *Loi sur les municipalités*[7]. Cela leur permet d'établir des règles de location au-delà des contraintes qui peuvent découler de la Loi sur l'aménagement du territoire et du Règlement de zonage. Par exemple, de la même façon que les municipalités délivrent des permis aux restaurants - exigeant des inspections et appliquant des normes plus strictes que celles qui s'appliquent au public dans son ensemble - une ville peut créer un régime de réglementation qui impose aux entreprises de location de logements des exigences allant au-delà des dispositions du Règlement de zonage, qui traite davantage de l'utilisation du sol, de l'emplacement et du type de bâtiment.

Les tribunaux ont confirmé les règlements municipaux sur l'octroi de permis qui régissent les logements locatifs dans l'intérêt public. Mais il est important de noter que même si les municipalités ont le pouvoir de réglementer les utilisations, elles ne peuvent pas réglementer les utilisateurs - et la Commission ontarienne des droits de la personne s'est dite préoccupée par le fait que les régimes de permis municipaux pourraient être utilisés pour faire de la discrimination contre tout groupe visé par le Code des droits de la personne.

Pour cette raison, l'approche de réglementation des logements locatifs recommandée ici est liée à la nature du logement et aux zones résidentielles dans lesquelles il est situé, plutôt qu'à la nature des occupants.

Les avantages de la réglementation municipale ou de l'enregistrement des logements locatifs peuvent inclure :

- Permettre l'inspection régulière des logements locatifs.
- Assurer la conformité au zonage, au code du bâtiment, aux normes de propriété, aux règlements en matière de santé et de prévention des incendies.

[7] Les municipalités de l'Ontario qui réglementent les logements locatifs le font en vertu de la Loi de 2001 sur les municipalités, qui a été modifiée en 2007 pour permettre la délivrance de permis pour les immeubles locatifs de type " unité résidentielle ". Bien que les tribunaux aient confirmé ces règlements municipaux sur les permis, le Règlement de l'Ontario 583/06 interdit aux municipalités de délivrer des permis pour " l'échange de biens immobiliers ", qui est régi par la Loi de 2002 sur le courtage immobilier et commercial.

- Obtenir les coordonnées actuelles des propriétaires ou des gestionnaires immobiliers afin de faciliter la communication agile.
- Exiger une vérification des antécédents et une assurance adéquate.
- Appliquer des exigences supplémentaires dans l'intérêt public.
- Offrir d'autres moyens juridiques d'assurer la conformité.
- Recouvrer le coût de la réglementation et des inspections au moyen de la perception de droits.

De plus, certaines municipalités ont intégré des exigences supplémentaires aux programmes d'enregistrement pour les logements locatifs, notamment :

- S'assurer que chaque immeuble locatif dispose d'un plan d'entretien, d'élimination des déchets, de stationnement et d'enlèvement de la neige et de la glace, en sensibilisant les propriétaires et les locataires à leurs responsabilités.
- Confirmation du nombre et de l'emplacement des chambres à coucher, avec plans d'étage affichés.
- Limiter le nombre de chambres à coucher et la portion de l'unité consacrée aux chambres à coucher.
- S'assurer que les locataires ont les coordonnées du gestionnaire immobilier.
- S'assurer que les locataires sont informés des plans d'entretien.
- S'assurer qu'il existe un système pour consigner les plaintes des locataires et assurer un suivi.

Cela dit, la réglementation et l'enregistrement des logements locatifs comportent des risques et des inconvénients. Selon les conditions imposées, celles-ci peuvent inclure :

- Des loyers plus élevés, étant donné que les propriétaires appliquent des frais réglementaires - et le coût des réparations nécessaires ou de l'entretien amélioré - aux loyers des locataires.
- Moins de logements locatifs à mesure que les logements sont retirés ou retenus pour éviter d'avoir à obtenir un permis.
- Moins de nouveaux aménagements à mesure que le fardeau réglementaire des logements locatifs s'alourdit.
- Moins de choix puisque les propriétaires éventuels sont dissuadés d'offrir une chambre ou une suite dans leur maison, en particulier les petits propriétaires, y compris les personnes âgées.
- Augmentation des coûts de personnel et d'administration municipaux.

Dans les municipalités de l'Ontario dotées d'un régime de permis, l'inspection proactive des logements locatifs a permis de déceler de nombreuses infractions[8], nécessitant des réparations

[8] *Options de politiques en matière de logement locatif,* en date du 12 août 2019, préparé par Maclaren Municipal Consulting pour la Ville d'Ottawa, page 33

et des rénovations pour rendre les propriétés conformes aux exigences actuelles du code. Si le parc de logements est plus sûr et de meilleure qualité, les coûts de modernisation ont été répercutés dans de nombreux cas - de même que les frais de licence, qui peuvent s'élever à plus de 500 $ par unité et par an - sous la forme de loyers plus élevés.

Ce qui est moins clair, c'est la mesure dans laquelle la réglementation du logement locatif a entraîné une réduction du parc de logements. Bien que les propriétaires se soient dits préoccupés par la " paperasserie et l'encre rouge " et que le nombre de maisons de chambres ait diminué depuis l'entrée en vigueur du permis, nous n'avons trouvé aucune étude qui quantifie la mesure dans laquelle la réglementation municipale a réduit l'offre de logements locatifs. Toutefois, il faut s'attendre à ce qu'une réglementation accrue, et en particulier une augmentation des coûts, aient une incidence à la fois sur le niveau des loyers et sur la disponibilité des logements locatifs.

Malgré cette préoccupation, il y a certains quartiers où il y a d'importants problèmes liés au logement locatif. Dans certains cas, les problèmes ont trait à la capacité de nombreuses maisons de chambres apparentes d'éviter d'obtenir un permis de maison de chambres. Dans certains quartiers, l'incidence des plaintes de nuisance liées au bruit, au stationnement excessif sur les pelouses, aux ordures et au mauvais entretien des cours de triage est importante. Dans d'autres, l'état des logements locatifs est inférieur aux normes, ce qui entraîne de nombreuses demandes de service liées aux parasites, à la moisissure, aux fuites ou aux risques pour la sécurité.

L'application proactive renforcée de la loi devrait résoudre bon nombre de ces problèmes, mais dans certains cas, elle risque d'être insuffisante. Dans ces cas, et dans ces cas seulement, une réglementation plus poussée est recommandée.

Une réponse segmentée est recommandée, en traitant les différents types de logements locatifs de différentes façons, en établissant une distinction entre les maisons de chambres, les logements locatifs dans les quartiers résidentiels à densité moyenne et les quartiers résidentiels à faible densité, et les appartements locatifs à haute densité. Cette approche tient compte des différents types de problèmes liés à ces différents types de bâtiments et de la nécessité d'une réglementation relative à la forme construite.

Maisons de chambres

Recommandation 3)
La Ville d'Ottawa devrait continuer d'octroyer des permis aux maisons de chambres et faire des efforts pour inclure les dortoirs et d'autres formes d'hébergement en " unités de chambres ".

Comme dans la plupart des municipalités, les maisons de chambres sont le seul segment du marché locatif qu'Ottawa a toujours réglementé. Le Règlement municipal sur les permis définit les maisons de chambres comme suit :

> "une habitation, autre qu'un foyer de groupe, une maison de retraite ou une maison de retraite transformée, qui :
> (i) n'est pas utilisé ou n'est pas destiné à être utilisé par un ménage dans un local d'habitation ; ou
> (ii) est destiné à être utilisé comme lieu d'habitation par un ménage et plus de trois chambres ou pensionnaires ; ou
> (iii) contient plus de huit chambres à coucher."

Les unités de chambres impliquent des dortoirs privés avec utilisation partagée d'une cuisine ou d'une salle de bain, ou des deux à la fois.

Les maisons de chambres jouent un rôle vital en tant que logement temporaire, en comblant un vide critique entre les abris et les locations à long terme. Mais des alternatives d'investissement plus rentables, combinées à la hausse des coûts, à la complexité croissante des besoins des locataires et aux exigences de plus en plus strictes des codes, ont rendu peu attrayant pour les propriétaires privés d'offrir des chambres à ceux qui ont toujours eu recours à des maisons de chambres. Par conséquent, le nombre de maisons de chambres titulaires d'un permis est passé d'environ 400 - avant l'introduction du permis dans les années 1990 - à 91 aujourd'hui, une offre de 1 130 chambres.

Bien que la plupart des maisons de chambres répondent aux normes, un certain nombre d'entre elles sont en mauvais état et ne répondent pas aux besoins des propriétaires. Il est donc toujours nécessaire de réglementer les maisons de chambres pour protéger la santé et la sécurité des locataires vulnérables. Au cours de la dernière année, la Ville a affecté un agent d'application des règlements à temps plein à l'inspection proactive et au suivi des maisons de chambres.

Ironiquement, bien que le nombre de maisons de chambres traditionnelles ait diminué, le nombre de dortoirs et de logements connexes qui offrent essentiellement des unités de chambres, mais qui échappent à la réglementation, a considérablement augmenté. Pourtant, bon nombre de ces propriétés suscitent un grand nombre de plaintes et de préoccupations liées au nombre excessif de chambres à coucher, à l'évacuation sécuritaire des unités au sous-sol, aux propriétés non entretenues, aux déchets éparpillés, au stationnement excessif et au comportement indiscipliné.

Dans le cadre de son examen du zonage R4, la Ville a pris des mesures pour limiter l'échelle future des dortoirs (ou baraquements) - mais les préoccupations relatives à la protection des locataires et aux normes communautaires pour les stocks existants et les développements futurs persistent. De plus, il existe de nombreuses autres propriétés dans la ville qui constituent de facto des maisons de chambres, mais qui ne sont pas autorisées comme telles.

La Ville devrait prendre des mesures pour s'assurer que les dortoirs et les " unités de chambres " semblables qui ne fonctionnent pas ou qui ne sont pas destinés à servir de maisons de chambres sont autorisés comme maisons de chambres, comblant ainsi une lacune qui a entravé l'application des règlements[9] et offrent aux locataires et aux voisins une protection accrue.

Pour inclure les dortoirs dans les permis de maison de chambres, il faudra modifier les restrictions imposées aux maisons de chambres à la suite de l'examen de la R4. Actuellement, le règlement de zonage stipule qu'un bâtiment ne peut contenir plus d'une maison de chambres. Mais de nombreux dortoirs se présentent sous la forme de deux logements ou plus, qui constituent chacun une maison de chambres de facto[10].

En utilisant le Règlement sur les permis, qui réglemente une entreprise ou une activité, plutôt que le Règlement de zonage, qui est davantage axé sur l'utilisation du sol et la forme des bâtiments, la Ville est mieux placée pour répondre aux principales préoccupations des résidents - et des voisins - des dortoirs et autres propriétés qui ne sont pas destinés à servir de maison, ou qui sont destinés à un ménage et qui comptent plus de trois chambres à coucher ou à plusieurs personnes, ou qui comptent plus de huit chambres.

Afin d'aborder un plus large éventail de questions, d'intégrer les pratiques exemplaires d'autres administrations, de réduire les coûts et d'alléger le fardeau administratif des exploitants de maisons de chambres qui respectent les normes de la Ville, le régime réglementaire actuel devrait être modifié de façon à :

- Passer d'une inspection annuelle à une inspection triennale pour les propriétés qui n'ont fait l'objet d'aucun avis d'infraction au cours des trois années précédentes.
- Réduire les frais de licence de 50 % lorsque les inspections ne sont pas nécessaires.
- Exiger que les plans suivants soient déposés auprès de la Ville et approuvés par celle-ci[11]:

[9] Il peut être difficile d'amasser les preuves requises pour appuyer une accusation d'exploitation d'une maison de chambres sans permis. Les propriétaires, parfois avec la coopération des locataires, peuvent représenter le ménage en tant que communauté, avec une prise de décision partagée - la norme que les tribunaux ont utilisée pour distinguer les ménages des occupants indépendants. La Ville doit s'assurer que les familles, y compris les familles élargies, et les ménages non traditionnels, y compris les coopératives et les autres formes de vie communautaire, ne sont pas pris dans la réglementation des maisons de chambres.
D'autres municipalités utilisent leur régime de réglementation pour faire la distinction entre les unités de logement et les ménages légitimes. Par exemple, ils demandent si les baux sont collectifs ou séparés ; les chambres à coucher sont verrouillées ; les locataires emménagent individuellement ou en groupe ; le propriétaire doit approuver les nouveaux locataires ; les locataires sont des acteurs économiques indépendants ; qui assigne les chambres à coucher ; qui assume la responsabilité du remplacement des locataires.

[10] La Ville pourrait également choisir d'imposer une limite supérieure à son règlement sur les maisons de chambres, par exemple en limitant la délivrance de permis aux immeubles de moins de quatre étages et de dix unités d'habitation afin de concentrer ses efforts sur les propriétés qui ont suscité le plus de préoccupations.

[11] Les plans eux-mêmes peuvent être simples à préparer, par exemple en choisissant des cases pour indiquer qui est responsable ou diverses activités, ou à quelle fréquence elles doivent être exécutées. La Ville pourrait fournir des modèles à cette fin.

    - Plan d'entretien, clarifiant les responsabilités et les niveaux de service pour les aires communes, les pelouses et le déneigement et le déglaçage ;
    - Plan de gestion des déchets, décrivant les dispositions relatives au stockage et à la collecte des déchets et la façon dont les responsabilités sont réparties.
    - Plan d'entretien, clarifiant les responsabilités et les niveaux de service pour les aires communes, les pelouses et le déneigement et le déglaçage ;
    - Plan de gestion des déchets, décrivant les dispositions relatives au stockage et à la collecte des déchets et la façon dont les responsabilités sont réparties ;
    - Plan de stationnement, précisant le nombre et l'emplacement des places de stationnement.
- Exiger que des plans d'étage soient affichés, indiquant clairement les chambres à coucher et les aires communes.
- Appliquer les nouvelles exigences du code du bâtiment seulement lorsque les agents des normes immobilières estiment qu'elles amélioreront sensiblement la sécurité[12].
- Permettre le transfert de permis à de nouveaux propriétaires sans inspections supplémentaires, n'exigeant qu'une preuve d'assurance et de nouvelles coordonnées.
- Obtenir un droit d'accès aux aires communes par les Services des règlements municipaux.

De plus, la Ville devrait reconnaître que de nombreux locataires de maisons de chambres seraient admissibles au logement social et pourraient bénéficier du soutien social et de santé mentale offert pour aider les locataires de Logement d'abord à maintenir leur logement.

Quartiers résidentiels à densité moyenne

Recommandation 4)
La Ville d'Ottawa devrait réglementer et enregistrer les logements locatifs de 10 logements ou moins dans les zones résidentielles à densité moyenne (généralement R3 et R4) où un grand nombre d'infractions aux règlements se poursuivent, et où une application proactive accrue ne constitue pas une réponse adéquate.

Recommandation 5)
À titre de projet pilote, un règlement devrait être adopté dans les quartiers de la Côte-de-Sable et de Vanier. L'essai devrait être évalué après deux ans, en comparant les résultats à ceux d'autres quartiers à densité moyenne. D'après les conclusions, le régime de réglementation pourrait être annulé, révisé ou rendu permanent, et l'on pourrait envisager d'étendre le régime à d'autres quartiers aux prises avec des problèmes semblables si l'approche réglementaire se révèle efficace.

[12] La réglementation avec inspections peut entraîner l'application d'exigences du code du bâtiment qui n'étaient pas en place au moment de la construction du bâtiment ou de l'utilisation établie. Il peut en résulter la nécessité de rénovations coûteuses qui ne seraient pas nécessaires en l'absence de réglementation. Il peut en résulter une décision d'abandonner l'utilisation réglementée ou d'augmenter les loyers pour recouvrer les coûts.

Les plaintes relatives aux normes d'entretien des biens et les contrevenants chroniques sont les plus fréquents dans les quartiers du centre-ville où on trouve les zones R3 et R4 et où l'on trouve une forte proportion de logements mixtes et à densité moyenne plus anciens, notamment des maisons individuelles, des duplex et des maisons jumelées, des hôtels particuliers et des édifices à appartements sans ascenseur de deux ou trois étages.

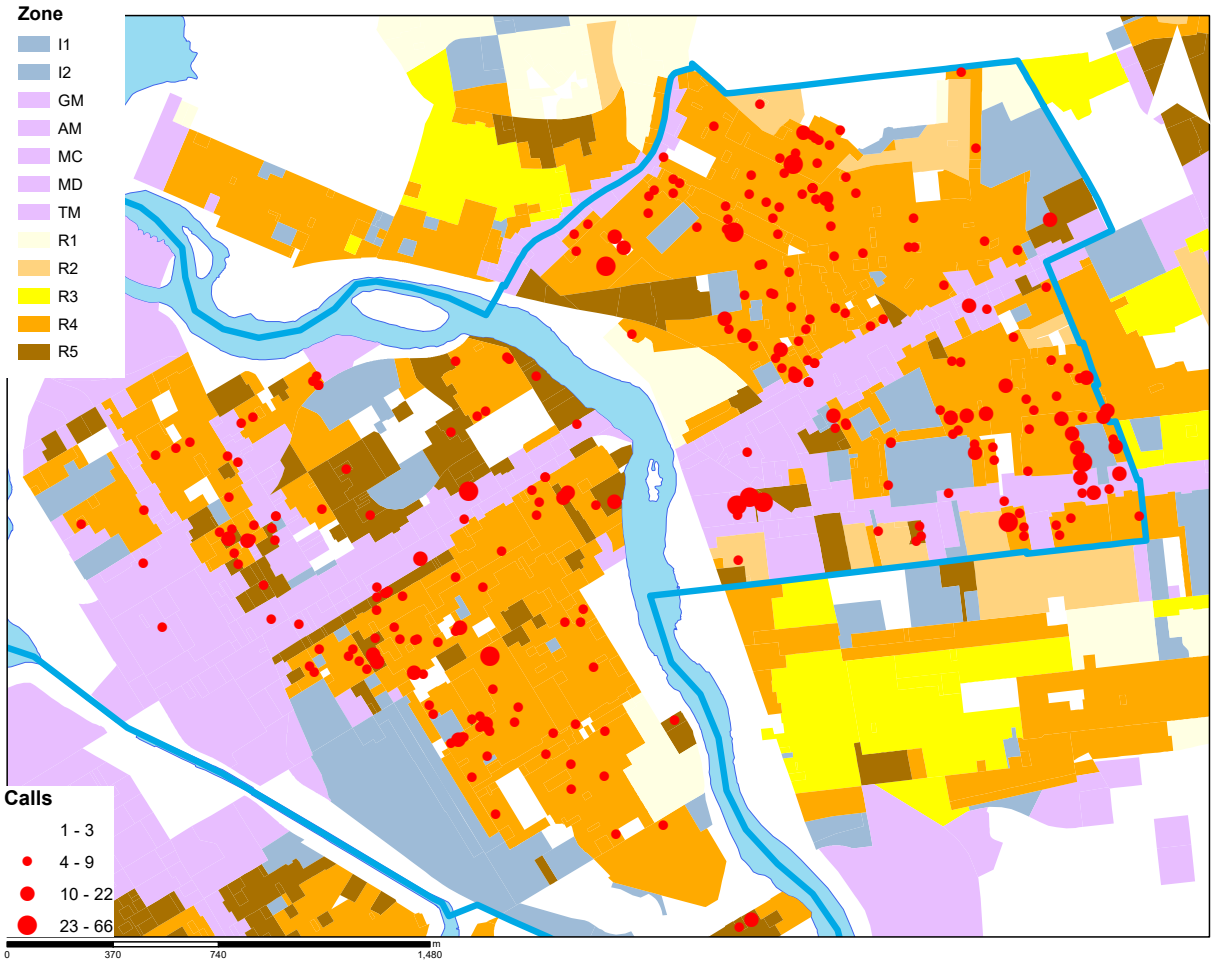
Selon l'analyse de la Ville, Rideau-Vanier (12) a le plus grand nombre de plaintes concernant les normes d'entretien des biens, générant 20 % des plaintes relatives aux normes d'entretien des biens pour les logements locatifs, avec 462 plaintes en 2018 et une moyenne de 416 par année sur dix ans. Somerset (14) vient ensuite avec 14 %, suivi de Rideau-Rockcliffe (13), River (16), Capital (17) et Kitchissippi (15) qui se situent entre 8 et 6 %. Ensemble, ces six quartiers sont à l'origine de 60 % de toutes les plaintes relatives aux normes d'entretien des biens en matière de logement locatif.

La carte ci-dessous montre les propriétés de Rideau-Vanier qui ont fait l'objet de plus de trois plaintes relatives aux normes d'entretien des biens sur une période de dix ans. Il ressort clairement de la carte qu'il y a des propriétés à problèmes dans tout Vanier. Dans la Côte-de-Sable, la densité des propriétés problématiques diminue vers l'est, mais il est difficile de définir une frontière particulière avant la rivière. Il y a aussi des propriétés à problèmes dans la Basse-Ville, mais bon nombre d'entre elles sont concentrées dans le secteur du marché, et certaines sont clairement liées à des propriétés locatives à court terme qui seront réglementées d'une autre façon. Toutefois, la Basse-Ville, comme d'autres quartiers, peut être évaluée une fois que les règlements proactifs d'application et de location à court terme auront été en place pour déterminer si d'autres mesures sont nécessaires.

Les arguments en faveur d'une réglementation des logements locatifs à l'échelle de la ville sont faibles. Dans une grande partie d'Ottawa, la gravité du problème ne justifie pas l'imposition d'un registre. Dans certains quartiers du centre-ville, les arguments en faveur d'une réglementation des logements locatifs sont plus convaincants, bien qu'une application proactive accrue puisse suffire à dissiper les inquiétudes.

Dans Rideau-Vanier, le volume, la concentration et la persistance des plaintes relatives aux normes d'entretien des biens concernant les logements locatifs justifient des mesures réglementaires plus sévères. Il est possible d'examiner deux types de quartiers qui semblent avoir des problèmes différents. La Côte-de-Sable a une forte concentration d'infractions au regard des normes d'entretien des biens et d'infractions aux règlements municipaux, dont certaines pourraient être réglées en autorisant la construction de dortoirs comme maisons de chambres, mais cela ne peut se faire facilement sans établir un cadre réglementaire plus large. Vanier contient un certain nombre d'immeubles d'habitation de moyenne densité plus anciens qui offrent des loyers peu élevés, mais qui présentent souvent des problèmes de qualité et de sécurité. Ainsi, un essai dans ces deux domaines permettrait de tester le régime de réglementation locative dans des circonstances différentes.

Carte 1 - Quartier Rideau-Vanier, propriétés avec > trois plaintes



Dans d'autres domaines, l'amélioration de l'application proactive de la loi devrait faire une différence importante dans l'identification et la résolution des infractions. Si des efforts importants sont consacrés à la délivrance de permis pour le nombre limité de dortoirs dans ces quartiers en tant que maisons de chambres, la délivrance de permis aux maisons de chambres et l'application proactive de la loi devraient être suffisantes pour améliorer le rendement et promouvoir la confiance du public et une culture de la conformité[13]. Toutefois, si, après deux ans, l'évaluation prouve que l'application proactive de la loi n'est pas adéquate ou si les efforts visant à délivrer des permis aux dortoirs en tant que maisons de chambres ne portent pas fruit dans certains de ces domaines, la réglementation et l'inscription peuvent être envisagées à ce moment-là.

Le processus réglementaire devrait comprendre l'inspection au moment de l'enregistrement, le dépôt de plans d'entretien, de stationnement, de contrôle des déchets et de lutte contre les

[13] Fait tout aussi important, les mesures prises par la Ville pour mettre fin à la construction de nouveaux dortoirs dans le cadre de son examen de la R4 permettront d'éviter la répétition des préoccupations les plus aiguës soulevées par les résidents de ces quartiers.

ravageurs, et l'affichage de plans d'étage avec des chambres à coucher clairement identifiées, ainsi que des inspections proactives, le cas échéant, une fois enregistrées. Les plans eux-mêmes peuvent être simples à préparer. La Ville pourrait fournir des modèles à cette fin, permettant aux demandeurs de choisir parmi des choix pour indiquer qui est responsable de diverses activités ou à quelle fréquence elles doivent être exécutées. Les coûts de l'inspection seraient couverts par la perception de droits.

Un tel régime offrirait une protection accrue aux locataires et aux voisins, donnerait à la Ville les moyens d'assurer la conformité aux normes et aux règlements municipaux et clarifierait les obligations et les responsabilités des propriétaires, des gestionnaires et des locataires.

Quartiers résidentiels à faible densité

Recommandation 6)
La Ville d'Ottawa devrait envisager de réglementer et d'enregistrer tous les logements locatifs dans les zones résidentielles à faible densité (généralement R1 et R2) où la mise en application renforcée est inefficace.

Recommandation 7)
En tant que pilote, un règlement devrait être adopté dans la zone circonscrite. Les li pas Baseline, Woodroffe, Merivale et la voie ferrée au sud de Whitehill/Glenmanor. L'essai devrait être évalué après deux ans, en comparant les résultats à ceux d'autres quartiers à faible densité. À la lumière de ces constatations, le régime de réglementation pourrait être annulé, révisé ou rendu permanent, et l'on pourrait envisager d'étendre le régime à d'autres quartiers aux prises avec des problèmes semblables.

L'analyse des infractions aux normes d'entretien des biens entreprise par la Ville démontre qu'il y a de nombreuses parties d'Ottawa où il y a très peu de problèmes de normes d'entretien des biens liés aux logements locatifs. Dans ces quartiers, la valeur de la réglementation ne justifie pas le fardeau qu'elle suppose.

Toutefois, dans certains quartiers, le nombre de plaintes et d'infractions est nettement supérieur à la moyenne et a été élevé au cours des dix dernières années. Une application proactive accrue de la loi permettra de régler bon nombre de ces problèmes, en particulier ceux qui ont trait à l'extérieur des bâtiments. Mais dans certains quartiers qui ont des antécédents de problèmes - conditions de logement inférieures aux normes, pelouses non entretenues, stationnement et débris excessifs, locataires indisciplinés - un régime de réglementation plus proactif pourrait s'avérer nécessaire pour clarifier la responsabilité des mesures correctives et accroître la responsabilisation.

Lors de la consultation publique, on a exprimé avec force le point de vue que la Ville a la responsabilité de protéger le caractère résidentiel à faible densité des quartiers R1 et R2. Et l'on craint que les logements locatifs, surtout dans les vieux quartiers composés principalement de

maisons unifamiliales et semi-détachées, soient de plus en plus occupés au-delà de leur juste capacité de charge, créant des risques pour les locataires et des problèmes pour les voisins.

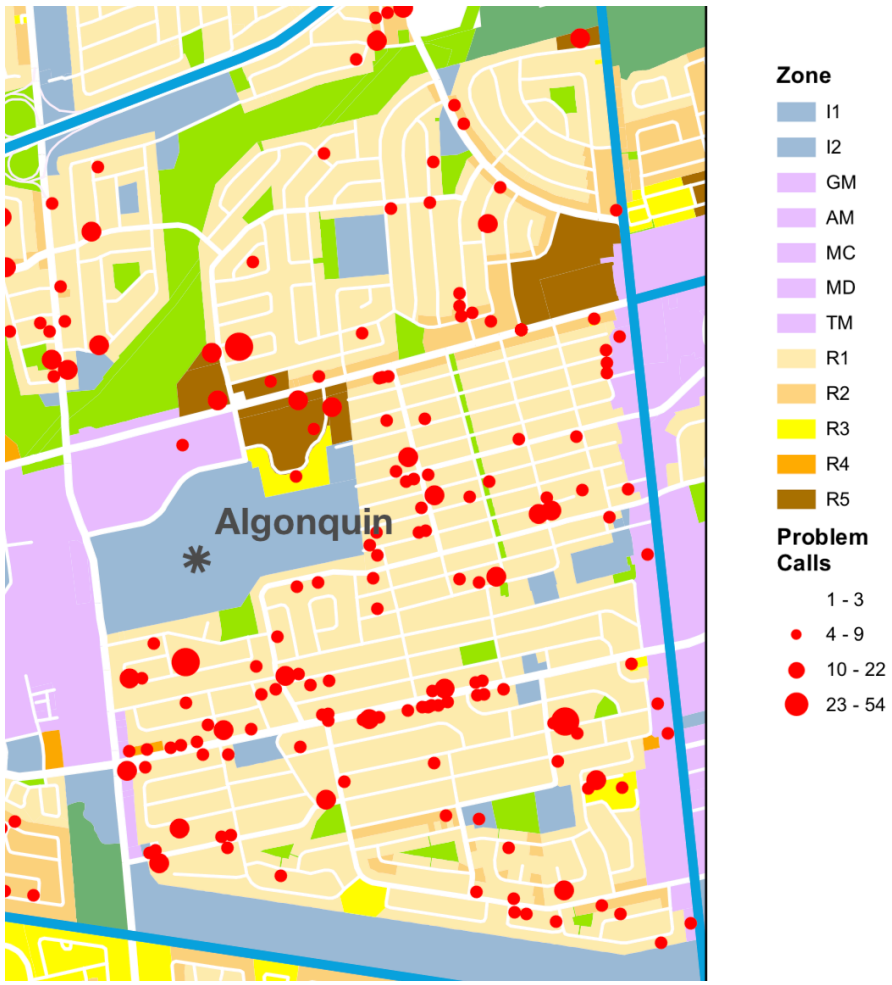
Certains de ces quartiers subiront de toute façon des changements à mesure que les logements et les communautés vieillissent et que les nouvelles familles choisissent d'autres quartiers plus récents. Mais les maisons de chambres de facto sont particulièrement préoccupantes, étant donné que les maisons de chambres ne sont pas autorisées dans les zones R1 et R2. La Ville n'a pas été en mesure de classer ces propriétés dans la catégorie des maisons de chambres et, si elle y parvenait, elle conclurait qu'elles contreviennent au règlement de zonage et les obligerait à revenir aux maisons d'habitation. Plutôt que de s'en remettre à cette approche, qui obligerait les locataires à déménager ou échouerait tout simplement si les propriétés ne peuvent être classées comme maisons de chambres, l'approche recommandée consiste à réglementer tous les logements locatifs dans les secteurs où l'application proactive des règlements ne suffit pas. Cela nécessiterait l'enregistrement de toutes les propriétés locatives, qu'elles soient louées à des "ménages" ou non.

Parmi les quartiers dont la portion des zones R1 et R2 est plus élevée, Alta Vista (18), River (16), Bay (7) et College (8) semblent être candidats à l'étude d'un régime réglementaire pour les logements locatifs dans les zones R1 et R2. Ils ont chacun un nombre important d'unités locatives, une forte proportion d'unités plus anciennes et un nombre important de propriétés à problèmes. À l'exception du service des collèges, 60 % ou plus des plaintes relatives aux normes d'entretien des biens dans ces services ont trait à des questions intérieures à la propriété - parasites, moisissures, chauffage, plomberie, entretien, mécanique, dangers et autres. Bon nombre de ces problèmes ont pu être identifiés - et leur impact atténué - grâce à des inspections proactives. La réglementation et l'enregistrement des propriétés locatives seraient particulièrement efficaces pour régler les questions relatives à l'extérieur du bâtiment, aux déchets, au stationnement et à l'entretien que les plans proposés devraient couvrir.

Dans le quartier College, la carte ci-dessous montre les propriétés qui ont reçu au moins trois appels concernant les normes d'entretien de propriétés. Malheureusement, les appels concernant le bruit ne sont pas inclus et augmenteraient considérablement le nombre d'appels.

La région au sud de Woodroffe a une distribution assez uniforme des appels que l'enregistrement peut aider à diminuer. Cette zone est recommandée comme zone pilote pour un programme d'enregistrement.

Carte 2 - Appels concernant les normes d'entretien des biens dans une partie du quartier College



Les résultats du projet pilote devraient être évalués après deux ans, en comparant les résultats obtenus dans la zone pilote avec ceux obtenus dans d'autres zones qui ont bénéficié du programme d'application amélioré. Les résultats de cette évaluation constitueraient une bonne contribution au processus de consultation dont il a été question ci-dessus et pourraient permettre de définir des critères clairs pour l'extension des programmes d'enregistrement à des quartiers particuliers.

Immeubles d'appartements à haute densité

Recommandation 8)
La Ville d'Ottawa ne devrait pas mettre en place un programme visant à enregistrer les logements locatifs à forte densité (plus de 10 unités d'habitation) pour l'instant, en mettant l'accent sur l'application proactive et le Règlement sur la lutte antiparasitaire pour améliorer les conditions.

Bien que la ville de Toronto ait adopté un régime de réglementation pour couvrir les logements locatifs de quatre étages ou plus, de dix unités ou plus, d'autres municipalités de l'Ontario qui réglementent les logements locatifs ont exclu les logements à plus densité, convaincues que la surveillance municipale existante est suffisante pour protéger les locataires et respecter les quartiers.

Le processus de planification des immeubles d'appartements de quatre étages ou plus fait déjà l'objet d'un examen plus approfondi à Ottawa, et c'est peut-être pour cette raison qu'il y a relativement moins de problèmes d'entretien des propriétés. Le stationnement, l'entreposage des déchets et l'aménagement paysager font partie du processus d'approbation du plan d'implantation et d'intégration. Les propriétés sont gérées de façon professionnelle et l'entretien, l'élimination des déchets et le déneigement sont généralement sous-traités. Par conséquent, nous n'avons entendu aucune demande de la part des voisins de réglementer les immeubles locatifs en hauteur.

Les locataires se sont dits préoccupés, en particulier par la lutte antiparasitaire, puis par la moisissure, les dégâts des eaux et l'entretien général. Mais ces préoccupations semblent se rapporter à un nombre limité de bâtiments - et il serait préférable d'y répondre par une réponse plus ciblée. L'inspection annuelle des aires communes de tous les immeubles d'habitation - l'approche la moins coûteuse qui aurait le moins d'incidence sur les loyers - n'exposerait généralement pas ces problèmes. Même une inspection de base de tous les immeubles d'habitation en hauteur nécessiterait environ 66 ETP supplémentaires aux Services des règlements municipaux et de la réglementation, et le recouvrement des coûts ajouterait environ 157 $ par année aux niveaux de loyer. Et la question de l'existence de moisissures ou d'organismes nuisibles ne peut en aucun cas attendre la prochaine inspection annuelle. Il faut s'en occuper immédiatement. Une application proactive accrue, éclairée par des inspections plus approfondies des propriétés à risque élevé - déclenchées par des violations passées ou des plaintes de locataires et d'autres personnes - peut assurer l'assainissement, tant pour le problème initial que pour les autres unités ou sites qui ont le même problème. Les plaintes continueront d'être traitées et le Règlement municipal sur la lutte antiparasitaire exigera une réponse rapide de la part des propriétaires - et des locataires qui nuisent à la remise en état.

La possibilité de suspendre ou de révoquer un permis ou un enregistrement aurait également peu d'effet. La Ville ne pouvait forcer les locataires à quitter un immeuble sans permis ou non enregistré. Les dispositions de la Loi sur la location à usage d'habitation prévaudraient. Tout ce

que la Ville pouvait faire, c'était d'imposer une amende au propriétaire pour avoir exploité son entreprise sans s'inscrire. Imposer des amendes croissantes pour l'infraction en cause et prendre des mesures pour effectuer les réparations et ajouter les coûts au livre des impôts fonciers est une approche plus efficace pour régler les problèmes récurrents.

Un registre municipal des infractions aux normes d'entretien des biens dont les propriétaires sont responsables permettra d'accroître la transparence et la responsabilisation, d'offrir aux locataires une meilleure protection des consommateurs et d'aider à identifier les propriétaires à problèmes.

Selon le succès de ces mesures, la Ville pourrait réexaminer l'option de réglementer les logements locatifs à haute densité dans cinq ans.

Logements occupés par leur propriétaire

Recommandation 9)
La Ville d'Ottawa devrait exempter de l'application du règlement les logements locatifs dans des logements occupés par leur propriétaire comptant trois pièces ou moins, et/ou un logement accessoire.

La formation de nouveaux ménages étant plus rapide que la construction de nouveaux logements, la Ville a intérêt à maximiser son parc de logements actuel. De nombreux ménages, y compris les célibataires et les couples plus âgés - et plus jeunes - sont surlogés et ont - ou pourraient créer - des chambres ou des suites adjacentes qu'ils pourraient louer. Entre-temps, de nombreux étudiants, personnes âgées, célibataires et petits ménages seraient heureux d'avoir la possibilité de louer une chambre ou un logement dans un ménage établi.

Ces logements sont souvent plus abordables, à la fois parce qu'ils sont plus petits et parce qu'ils se trouvent généralement dans des quartiers établis dotés d'équipements et d'infrastructures publics. Ils aident à répondre aux besoins des gens en matière de logement tout en faisant progresser les objectifs de densification de la Ville.

Les logements locatifs occupés par leur propriétaire semblent susciter peu de plaintes au sujet des normes d'entretien des biens - ou de préoccupations de la part des propriétaires des propriétés voisines. Il peut y avoir des problèmes entre propriétaires et locataires qui relèvent de la Loi sur la location à usage d'habitation, et les propriétés locatives occupées par leur propriétaire continueraient de faire l'objet d'une application proactive accrue si un problème survenait, mais il n'y a aucune raison impérieuse de les régler davantage.

En exemptant cette catégorie de logements locatifs, la Ville évite d'incommoder les propriétaires les plus susceptibles d'être dissuadés par une exigence réglementaire supplémentaire et atténue le risque que la réglementation entraîne une réduction de l'offre de location disponible.

Où une réglementation plus poussée est-elle justifiée ?

Comme nous l'avons mentionné précédemment, il est recommandé que trois quartiers mettent à l'essai un règlement sur les loyers afin de déterminer si le régime améliore les résultats par rapport à l'approche proactive améliorée de l'application de la loi.

D'autres analyses seront nécessaires, éclairées par des données globales et l'évaluation de ces projets pilotes, pour confirmer quel seuil de plaintes/violations justifierait la réglementation et l'enregistrement des logements locatifs dans d'autres quartiers.

L'analyse par la Ville des demandes de service des normes d'entretien des biens au cours des dix dernières années montre que huit quartiers ont reçu en moyenne plus de 100 plaintes par année au cours de la période de dix ans relativement à des logements locatifs. Les quartiers ayant reçu le plus grand nombre d'appels en 2018 étaient Rideau-Vanier (12) à 462, Somerset (14) à 340 et River (16) à 180.

Le nombre de plaintes recueillies dans le cadre de cette analyse est bien en deçà du nombre de plaintes signalées par les conseillers et les membres du public qui ont participé aux consultations. Cet écart s'explique en partie par le fait que les données sur les normes d'entretien des biens n'incluent pas les appels liés au bruit, au stationnement et à d'autres infractions. Si ces demandes de service étaient incluses, le nombre de plaintes liées au logement locatif pourrait facilement doubler. De plus, de nombreux locataires et autres peuvent ne pas savoir qu'il faut composer le 3-1-1 ou ne pas avoir confiance qu'une plainte entraînera des mesures correctives.

Si la Ville réussit à avoir le petit nombre de dortoirs dans certains quartiers qui ne sont pas inclus dans les essais et si le programme proactif d'application de la loi réussit à modifier les comportements, cela pourrait prévenir le besoin d'étendre la réglementation à d'autres quartiers. Toutefois, lorsque la Ville détermine que cela n'est pas adéquat et que l'ampleur, l'omniprésence et la persistance des infractions aux règlements municipaux relatifs au logement locatif font d'un quartier un candidat à la réglementation et à l'enregistrement, il faudrait consulter les intervenants locaux, y compris les locataires, les propriétaires et les résidents du quartier, avant de désigner de nouvelles zones pour la réglementation des logements locatifs, pour faire connaître les risques et avantages qu'il y a à le faire.

Ce processus serait grandement amélioré si les données provenant des appels 3-1-1, des inspections, des commandes et des frais étaient améliorées pour faciliter l'analyse des propriétés locatives et permettre l'analyse des communautés ou des voisinages plutôt que des quartiers géographiques. Les quartiers sont des zones relativement vastes et contiennent généralement une gamme de types de communautés - et de temps à autre, les limites des quartiers changent. La décision de réglementer le logement dans une collectivité donnée devrait être prise au niveau du quartier de voisinage - plutôt qu'au niveau des quartiers

géographiques - afin de minimiser l'extension de la réglementation aux zones où elle n'est pas nécessaire.

Il faut reconnaître que le fardeau de la réglementation s'alourdit de façon inégale. L'approche recommandée ici exempte les logements occupés par leur propriétaire et comptant trois chambres ou moins. Cela est jugé raisonnable parce que l'expérience montre que ces unités sont les moins susceptibles de générer des plaintes et que ces propriétaires sont les plus susceptibles d'être dissuadés par la réglementation. Il est également recommandé d'exempter les plus grands propriétaires, parce que la Ville a d'autres processus pour assurer la conformité des immeubles d'habitation en hauteur et parce qu'un programme d'accréditation peut être efficace pour relever les normes et promouvoir de meilleures pratiques.

Ainsi, les propriétaires qui seraient les plus touchés par la réglementation sont les propriétaires et les investisseurs de petite et moyenne taille, en particulier dans les quartiers plus centraux, et les propriétaires de plus grande taille dont le portefeuille comprend des unités et des immeubles plus petits, ainsi que les propriétaires de maisons de chambres (y compris les dortoirs).

Il est vrai que pour certains de ces propriétaires, les exigences de la réglementation pourraient être intimidantes. Mais il est également vrai que ces propriétaires sont moins susceptibles d'être familiers avec les codes, les règlements et les obligations, plus susceptibles d'être propriétaires de propriétés avec des infractions et moins susceptibles d'avoir une gestion active des propriétés. Étant donné que le fardeau de la réglementation devrait incomber aux personnes les plus susceptibles d'en avoir besoin, le ciblage du régime de réglementation semble justifié.

Caractéristiques du régime de réglementation

Dans le cadre du projet pilote et de tout domaine de réglementation subséquent, le processus d'enregistrement devrait établir les exigences que les titulaires d'homologation doivent respecter.

Recommandation 10) Le régime de réglementation devrait exiger :

- Les coordonnées des propriétaires et des gestionnaires immobiliers
- Une preuve d'assurance du propriétaire,
- Une preuve de conformité aux exigences, confirmée par l'inspection par les agents des normes immobilières et par des inspections de suivi si l'agent des normes immobilières le juge nécessaire. Le propriétaire peut également fournir une attestation de conformité, comme un certificat d'occupation pour un nouveau bâtiment délivré au cours de la dernière année.

- Des plans d'étage indiquant clairement les aires à utiliser comme chambres à coucher et les aires destinées à d'autres usages, avec un maximum de 50 % de la superficie de plancher (excluant les aires de sous-sol non aménagées) dans les bâtiments réglementés à utiliser comme chambres à coucher. Le plan d'étage doit être affiché dans un endroit public à l'intérieur du bâtiment.
- Seules les pièces présentées comme chambres à coucher lorsqu'un permis de construire a été délivré doivent être utilisées comme chambres à coucher.
- Plan d'entretien du bâtiment et des terrains, indiquant qui nettoie les aires communes, répare les dommages, entretient les terrains, tond la pelouse et déblaie la neige et la glace, selon les délais et la fréquence.
- Plan de gestion des déchets, indiquant où et comment les déchets et le recyclage doivent être entreposés, qui est responsable de la mise en place des bacs de collecte et de leur retour dans les aires d'entreposage, qui effectue la collecte et la fréquence de la collecte. Le plan devrait tenir compte des pointes saisonnières et de toute collecte supplémentaire à effectuer par le propriétaire ou l'entrepreneur.
- Plan de stationnement, montrant tous les espaces autorisés sur la propriété
- Disposition visant à faciliter l'accès accéléré à la propriété par les Services des règlements municipaux et de réglementation, sous réserve des exigences de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation.
- Le coût du programme devrait être couvert par les frais perçus.

Une caractéristique importante du régime de réglementation est qu'il devrait être largement autofinancé. Étant donné qu'une partie ou la totalité de ces coûts sont susceptibles d'être répercutés sur les locataires, les coûts devraient être maintenus aussi bas que possible, en particulier en n'exigeant qu'une inspection initiale par un agent des normes immobilières.

La Ville devrait exiger des frais administratifs uniques pour traiter la demande d'enregistrement initiale (comme elle le fait pour les autres demandes) et des frais de renouvellement annuels pour couvrir les coûts du programme de réglementation. De plus, il devrait y avoir des frais supplémentaires pour toute inspection subséquente, s'il y a lieu, en fonction des résultats de l'inspection initiale.

Une analyse plus poussée serait nécessaire pour confirmer ces frais, mais les frais d'administration ou de demande de 58 $ devraient couvrir le coût du traitement des demandes. Une inspection des normes d'entretien des biens coûte environ 125 $, avec une efficacité évidente si plus d'une unité est inspectée en même temps. Ainsi, des frais annuels de 125 $ plus 62,50 $ par unité additionnelle devraient permettre de récupérer les coûts de l'inspection annuelle. Toute inspection subséquente requise serait facturée à 125 $ ou au taux horaire en vigueur. Comme dans le cas des maisons de chambres, les agents des normes d'entretien des biens inspecteraient tous les trois ans, ou annuellement si des infractions ont été commises au cours des trois dernières années, et les frais annuels seraient réduits de 50 % lorsque des inspections ne sont pas requises.

Les propriétaires auraient le droit d'interjeter appel des frais supplémentaires, des amendes ou des pénalités et des conclusions dans le cadre d'un processus en deux étapes. La première étape consisterait à désigner un membre du personnel chargé d'examiner les appels, généralement appelé agent de contrôle dans les autres municipalités. Le deuxième pourrait être un tribunal des sanctions administratives, qui pourrait être combiné à l'actuel Comité d'appel des normes relatives à la propriété et à l'octroi des permis.

Les systèmes de démérite se sont avérés efficaces pour promouvoir la conformité et discipliner les propriétaires irresponsables dans certaines juridictions. Mais la prudence est de mise pour protéger les droits des locataires et s'assurer qu'ils ne sont pas injustement affectés. Étant donné la pénurie de logements locatifs abordables, la Ville ne voudrait pas réduire davantage l'offre. Pour cette raison, le recours par défaut pour les récidivistes devrait être d'augmenter les amendes et d'entreprendre des travaux de réparation, en ajoutant le coût au rôle d'imposition de la propriété, plutôt que de suspendre ou de retirer un permis, au risque de déplacer des locataires.

Pour la même raison, il n'est pas recommandé d'adopter une approche de conformité de type " trois prises et vous êtes éliminé " pour les logements locatifs à long terme. Pour les locations à long terme, les dispositions du CRT l'emporteraient et la Ville ne pourrait pas forcer la mise hors service de l'unité. L'approche appropriée consiste à augmenter graduellement les amendes ou les pénalités pour s'assurer que le propriétaire juge utile de mettre fin aux infractions.

Initiatives complémentaires

Bien que la présente étude ait mis l'accent sur le cadre réglementaire et le régime d'application de la loi en matière de logement locatif, elle a également cerné un certain nombre de domaines où la Ville peut prendre des mesures complémentaires pour améliorer l'application de la loi, protéger les locataires, soutenir les propriétaires et promouvoir le logement abordable.

Recommandation 11)
La Ville devrait instaurer des droits pour les propriétés vacantes afin de couvrir les coûts de surveillance et d'encourager leur retour à l'occupation.

Il y a actuellement environ 200 logements locatifs vacants qui font l'objet d'une attention particulière de la part des Services des règlements municipaux en vue d'assurer la sécurité et la protection - en veillant à ce que les propriétés soient sécuritaires et non dangereuses et en réduisant au minimum le risque de démolition par négligence.

Une application proactive accrue de la loi assurera la poursuite des efforts visant à protéger ces immeubles et facilitera les mesures correctives visant à protéger le parc de logements, à effectuer des réparations urgentes au besoin et à imputer les coûts au rôle d'imposition foncière. De nouveaux frais décourageront de laisser les résidences inoccupées lorsque les réparations sont faisables et couvriront les coûts de l'application proactive de la loi.

Recommandation 12)
La Ville devrait adopter un règlement obligeant les propriétaires à se conformer à une demande des Services des règlements municipaux de donner un avis d'entrée en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation.

L'application efficace des normes d'entretien des biens et des autres règlements municipaux exige la capacité d'accéder aux logements pour faciliter l'inspection et le suivi. La facilité d'accès aux parties communes peut être rendue obligatoire par la réglementation locative. Mais l'accès aux pièces privées exige la coopération des propriétaires et des locataires. Si la Ville adoptait un règlement d'accès, les propriétaires seraient obligés de donner un avis écrit de 24 heures aux locataires (comme l'exige le CRT) et d'entrer ensuite avec l'inspecteur pour déterminer l'état du logement. Ceci est particulièrement important dans les cas de lutte antiparasitaire.

Éducation

Recommandation 13)
La Ville devrait accroître la sensibilisation du public et l'utilisation du 3-1-1 comme moyen de répondre aux préoccupations relatives aux normes d'entretien des biens, en particulier chez les locataires.

De nombreux locataires - en particulier les nouveaux arrivants, les locataires plus jeunes, plus âgés et vulnérables - ne savent pas que lorsqu'un propriétaire ne résout pas ses problèmes de normes d'entretien des biens, il peut communiquer avec la Ville et demander une inspection et des mesures de suivi. Une campagne de promotion expliquant le rôle de la Ville et l'éventail des questions qui peuvent être abordées au 3-1-1 sensibiliserait les locataires et leur donnerait davantage confiance que la Ville prendra des mesures pour assurer la conformité aux règlements et aux normes. Il peut être utile de travailler avec des groupes tiers existants qui travaillent avec les locataires pour atteindre cet objectif.

Recommandation 14)
La Ville devrait améliorer ottawa.ca afin de regrouper l'information recherchée par les locataires et les propriétaires au sujet des services, des règlements municipaux, des normes d'entretien des biens et des droits des locataires.

Il n'existe pas de guichet unique qui résume les services municipaux et les règles et règlements municipaux en matière de bruit, de déchets, de lutte antiparasitaire et de normes d'entretien des biens, avec des liens vers d'autres détails, des mesures de soutien et de suivi, y compris le règlement des différends entre locataires et propriétaires. Bien que cela puisse être très utile pour les nouveaux arrivants, les étudiants et les groupes vulnérables, cela profiterait à tous les résidents locaux.

Les limites de l'action réglementaire

Les règlements sont les plus efficaces pour empêcher les choses de se produire. Ils peuvent empêcher les gens de louer des logements inférieurs aux normes, mais ils ne peuvent pas les obliger à louer des logements qui répondent aux normes à des prix abordables pour tous les ménages. L'approche recommandée dans le rapport distinct sur la réglementation des logements locatifs à court terme exigera que de nombreux logements cessent d'être utilisés comme logements locatifs à temps plein à court terme, ce qui entraînera le retour de bon nombre d'entre eux sur le marché immobilier à long terme. Toutefois, rien ne garantit que les logements seront loués à des prix abordables pour les ménages à faible revenu. De même, les recommandations formulées dans le présent rapport feront en sorte qu'un plus grand nombre de logements seront modernisés pour répondre aux normes, mais les coûts de réalisation de ces changements, qu'il s'agisse des coûts de conformité aux règlements ou des coûts des améliorations réelles, feront augmenter les loyers de certains de ces logements.

Afin d'améliorer l'accès des ménages à un logement abordable, la Ville devra entreprendre d'autres initiatives. Il pourrait s'agir notamment de l'adoption de dispositions de zonage inclusif et, en collaboration avec d'autres ordres de gouvernement, d'un soutien aux fournisseurs de logements sociaux pour construire des logements locatifs abordables supplémentaires et pour acheter et remettre en état des logements plus anciens. Il peut également comprendre des incitatifs pour les promoteurs privés afin qu'ils construisent d'autres logements locatifs abordables.

Comme les établissements d'enseignement postsecondaire locaux attirent une plus grande proportion de leurs étudiants de l'extérieur de la ville, y compris les étudiants autochtones et étrangers, les universités et les collèges pourraient aussi faire davantage pour offrir des logements abordables sur les campus ou accessibles à ceux-ci, y compris aux étudiants plus âgés et aux étudiants ayant une famille. L'élaboration d'une stratégie de logement pour les étudiants pourrait aider à faire en sorte que les étudiants puissent trouver un logement, avec un impact acceptable sur les communautés résidentielles.

Conclusion

Les recommandations du présent rapport, qui complètent celles du rapport sur la réglementation des logements locatifs à court terme, visent à assurer la qualité, la sécurité et les normes des logements locatifs à long terme dans la ville d'Ottawa, tout en respectant les droits des locataires, des propriétaires et des voisins et en protégeant la disponibilité de logements abordables et adéquats. Les changements recommandés au cadre de réglementation et au régime d'application de la loi visent à accroître l'efficacité des activités des Services des règlements municipaux et des services de réglementation, en renforçant la confiance du public à mesure que la réceptivité s'améliore, que la transparence et la responsabilisation s'améliorent et que l'efficience et les répercussions augmentent.

Annexes

Annexe 1 - Réunions individuelles des intervenants communautaires

(Sont exclus ceux qui ont assisté aux ateliers.)

Note - Certains intervenants se sont concentrés sur des questions particulières, mais bon nombre d'entre eux ont discuté d'un certain nombre de questions liées à l'examen.

Date	**Réunion**
10 avril 2019	Centre de santé Somerset-Ouest – sur les maisons de chambres
10avril 2019	Carleton University Students' Association
12 avril 2019	Collège Algonquin
15 avril 2019	Université d'Ottawa
16 avril 2019	Eastern Ontario Landlord Organization
22 avril 2019	Association de l'hôtellerie d'Ottawa-Gatineau Tourisme Ottawa
24 avril 2019	Université Carleton
25 avril 2019	Airbnb
30 mai 2019	ACORN
26 juin 2019	Airbnb
27 juin 2019	Appartements Lépine
27 juin 2019	ACORN - réunnion publique
9 juillet 2019	Réunion avec les résidents locaux et a conseillère Diane Deans au Centre communautaire Greenboro
20 août 2019	ACORN - réunion publique
21 août 2019	Action Sandy Hill
30 août 2019	Association de l'hôtellerie d'Ottawa-Gatineau Tourisme Ottawa

De nombreux autres intervenants ont participé aux ateliers.

Conseillers interviewés

Conseiller Menard

Conseiller Fleury

Conseillère McKenney

Conseillère Sudds

Conseiller King

Conseiller Chiarelli

Conseillère Dudas

Annexe 2 - Ateliers

Note - Le sujet prévu est indiqué, mais bon nombre de ces ateliers ont eu des discussions sur d'autres questions liées à l'examen.
]

27 mai 2019	Logement étudiant - 18h30 CSC Ottawa Sud-est
28 mai 2019	La location à court terme - 18h30 Centre communautaire Heron
29 mai 2019	Logement étudiant - 18h30 Place Ben Franklin
4 juin 2019	Le logement locatif - 18h30 Centre communautaire Hintonburg
5 juin 2019	La location à court terme - 18h30 Centre communautaire Larkin House
6 juin 2019	Logement étudiant- 18h30 Centre communautaire Côte-de-sable
7 juin 2019	Les maisons de chambres - 9h30 Centre de santé communautaire Somerset-Ouest
10 juin 2019	La location à court terme - 18h30 Hôtel de ville d'Ottawa
12 juin 2019	La location à court terme - atelier – 18h30 Hôtel de ville d'Ottawa
13 juin 2019	La location à court terme - 18h30 Hôtel de ville d'Ottawa
17 juin 2019	Les logements locatifs (en français) – 18h30 Centre communautaire Richelieu-Vanier
20 juin 2019	La location à court terme - atelier – 18h30 Hôtel de ville d'Ottawa

Annexe 3 - Résultats du sondage en ligne commentant le rapport sur les options stratégiques

Rental Housing Options Paper

État:	**Clôturée**	Réponses partielles:	**185 (9.7%)**
Date de début:	**2019-08-15**	Exclu:	**0 (0%)**
Date de fin:	**2019-09-05**	Fin atteinte:	**1,716 (90.3%)**
Live:	**22 jours**	Total des réponses:	**1,901**
Questions:	**9**		
Langues:	**en, fr**		

1. Indiquez dans quelle mesure vous appuyez ou non chaque option sur les règlements liés à la location dans les quartiers résidentiels à faible densité (zones R1 et R2).

Sous-questions	Resp.	% des réponses	moy	méd	SD
Adopter une approche d'application plus proactive, similaire à l'application des règlements sur le stationnement, et délivrer des contraventions en cas d'infraction (poubelles, mauvaises herbes et herbes longues, neige et glace).	1885	17 10 18 20 33	3.42	4	1.48
Adopter un système de démérite (de type « trois avertissements ») avec des pénalités qui augmentent et qui peuvent aller jusqu'à la révocation du permis de location des récidivistes.	1877	24 9 9 17 39	3.39	4	1.64
Limiter le nombre de chambres ou le pourcentage de chaque habitation pouvant être utilisé pour les chambres à coucher.	1881	26 9 17 14 31 3	3.16	3	1.61
Exiger l'inscription et l'inspection de tous les logements locatifs des zones de faible densité à proximité des établissements d'enseignement postsecondaire, ou situés à des endroits problématiques.	1881	30 8 13 16 30	3.08	3	1.65
Exiger l'inscription et l'inspection de tous les logements locatifs de tous les quartiers à faible densité de la ville.	1879	37 7 13 14 28	2.9	3	1.68

Moyenne: 3.19 — Médiane: 3 — Écart type: 1.63

- 1. 1 (Fortement opposé)
- 2. 2
- 3. 3 (Neutre)
- 4. 4
- 5. 5 (Fortement en faveur)
- - Sans opinion

2. Indiquez dans quelle mesure vous appuyez ou non chaque option stratégique sur les règlements liés à la location dans les quartiers résidentiels à moyenne densité (zones R3 et R4) et à haute densité (zones R5) :

Sous-questions	Resp.	% des réponses	moy	méd	SD
Adopter une approche d'application plus proactive, similaire à l'application des règlements sur le stationnement, et délivrer des contraventions en cas d'infraction.	1759	19 9 14 21 35	3.46	4	1.51
Exiger l'inscription et l'inspection des propriétés en location de faible hauteur (4 étages ou moins, 10 logements ou moins) au centre-ville.	1761	32 7 10 14 35	3.12	3	1.72
Exiger l'inscription et l'inspection des propriétés en location de faible hauteur (4 étages ou moins, 10 logements ou moins) dans toute la ville.	1761	34 7 11 13 32	3.02	3	1.71
Exiger l'inscription et l'inspection de tous les logements locatifs des zones R3 et R4 de la ville.	1760	35 6 11 13 32	3.01	3	1.71

Moyenne: 3.15 — Médiane: 4 — Écart type: 1.68

- 1. 1 (Fortement opposé)
- 2. 2
- 3. 3 (Neutre)
- 4. 4
- 5. 5 (Fortement en faveur)
- - Sans opinion

3. Indiquez dans quelle mesure vous appuyez ou non les options stratégiques suivantes concernant les grands immeubles locatifs :

Sous-questions	Resp.	% des réponses	moy	méd	SD
Augmenter le nombre d'inspections proactives aux endroits à problème (bâtiments en détérioration) et forcer une résolution.	1752	12 5 7 20 56	4.05	5	1.37
Élaborer un règlement municipal sur les organismes nuisibles pour déterminer quelles mesures les propriétaires et les locataires doivent prendre en cas d'infestation.	1750	14 4 12 17 52	3.9	5	1.44
Exiger l'inscription et l'inspection de tous les immeubles locatifs de plus de 10 logements.	1754	23 5 13 13 45	3.51	4	1.64

Moyenne: 3.82 — Médiane: 5 — Écart type: 1.50

- 1. 1 (Fortement opposé)
- 2. 2
- 3. 3 (Neutre)
- 4. 4
- 5. 5 (Fortement en faveur)
- - Sans opinion

4. Indiquez dans quelle mesure vous appuyez ou non chacune des options suivantes :

Sous-questions	Resp.	% des réponses	moy	méd	SD
La Ville devrait aider les locataires à recevoir ce qui leur revient selon la Loi sur la location à usage d'habitation.	1749	26 6 17 13 35 3	3.27	3	1.62
La Ville devrait se doter de politiques pour prévenir la perte de logements abordables à cause de rénovations ou de réaménagement de vieux édifices, même si ces processus s'en trouvent ralentis.	1752	28 7 14 12 36	3.2	3	1.67

Moyenne: 3.23 — Médiane: 3 — Écart type: 1.64

- 1. 1 (Fortement opposé)
- 2. 2
- 3. 3 (Neutre)
- 4. 4
- 5. 5 (Fortement en faveur)
- - Sans opinion

5. Indiquez dans quelle mesure vous appuyez ou non chacune des options suivantes :

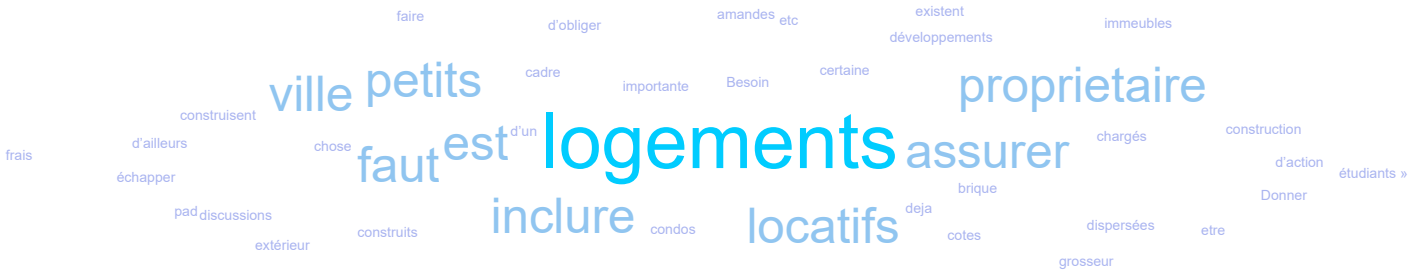
Sous-questions	Resp.	% des réponses	moy	méd	SD
La Ville devrait faire pression auprès du gouvernement provincial pour que les différends entre propriétaire et locataire soient réglés plus rapidement et fournir plus de ressources pour les propriétaires de petits logements et les locataires.	1725	7 3 12 22 53 3	4.13	5	1.19
La Ville devrait collaborer davantage avec les propriétaires quand les locataires refusent d'accorder le droit d'entrée à leur logement et obtenir une ordonnance d'un tribunal si nécessaire.	1720	8 4 18 21 44 4	3.92	4	1.26
La Ville devrait associer davantage les maisons de chambres aux logements sociaux et offrir plus de soutien aux locataires aux prises avec des problèmes de santé mentale ou de dépendance.	1722	13 4 16 23 41 4	3.78	4	1.37
La Ville devrait publier les rapports d'inspection des Normes de biens-fonds, au même titre que les inspections sanitaires des restaurants.	1722	18 5 14 19 42	3.63	4	1.51
La Ville devrait soutenir les organismes qui offrent du matériel de sensibilisation aux locataires et aux propriétaires.	1721	15 6 21 21 35 3	3.56	4	1.42
La Ville devrait instaurer un système de démérite (de type « trois avertissements ») pour tous les immeubles locatifs réglementés, avec des amendes qui augmentent ou d'autres pénalités en cas de non-respect.	1722	24 6 10 19 39	3.44	4	1.62

Moyenne: 3.75 — Médiane: 4 — Écart type: 1.43

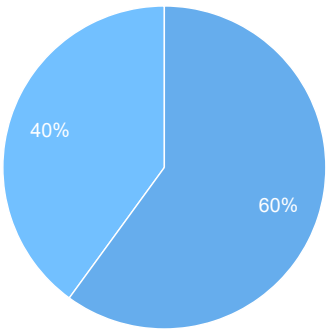
- 1. 1 (Fortement opposé)
- 2. 2
- 3. 3 (Neutre)
- 4. 4
- 5. 5 (Fortement en faveur)
- - Sans opinion

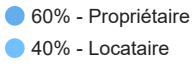
6. Avez-vous d'autres commentaires à l'intention de la Ville sur les options stratégiques sur le logement locatif? (Limite de 2 000 caractères)

Répondants	519	27%
Sauté la question: 1209	0% 20% 40% 60% 80%	



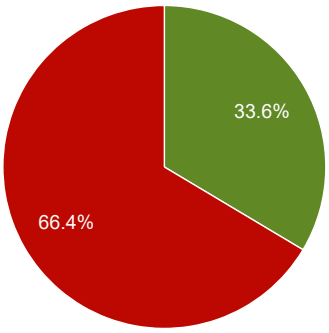
7. Êtes-vous propriétaire ou locataire de votre résidence principale?

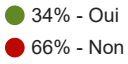




n=1716

8. Possédez-vous une ou plusieurs propriétés résidentielles en location?





n=1716

9. Quels sont les trois premiers caractères de votre code postal? (Format : A1A)

Répondants	1716	90%
Sauté la question: 0	0% 20% 40% 60% 80%	