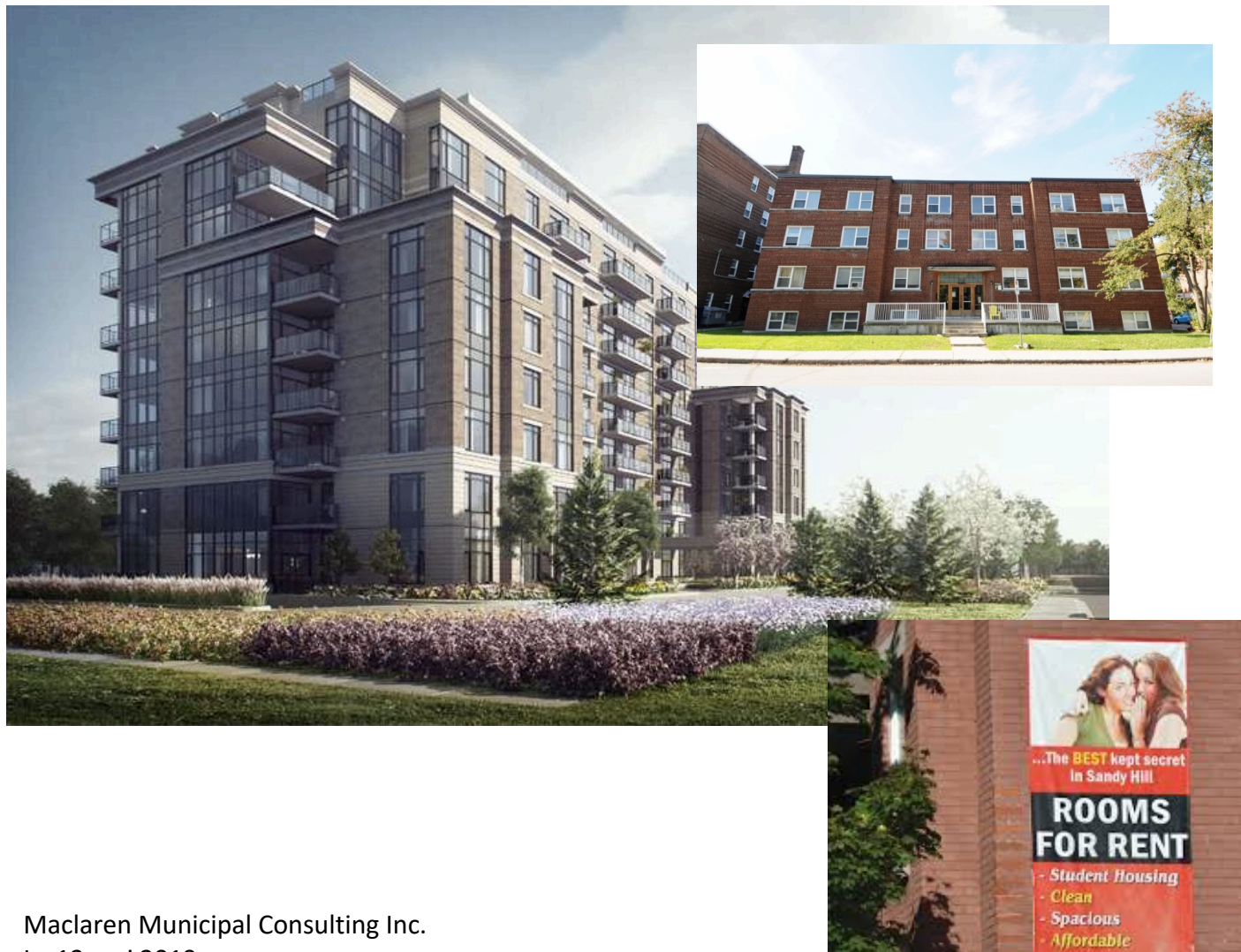


La situation du logement locatif

Document de discussion

Étude de la réglementation en matière de logements locatifs



Maclaren Municipal Consulting Inc.
Le 13 mai 2019

Table des matières

1.	Mandat de l'examen	3
2.	Contexte du logement locatif	3
3.	Le logement locatif abordable est un élément important d'une ville dynamique et inclusive 7	
4.	Les maisons de chambres	13
5.	Lois provinciales touchant le logement locatif	18
6.	Ce que font d'autres villes	19
7.	Un certain nombre de questions	21
8.	Vos commentaires	22
	Annexe A – Détails des appels touchant les normes d'entretien	23
	Annexe B – Lois provinciales	27

1. Mandat de l'examen

La Ville d'Ottawa a retenu les services de Maclaren Municipal Consulting pour effectuer une analyse exhaustive de la réglementation des logements locatifs à Ottawa pour le département des Services d'urgence et de protection. La présente étude se limite aux règlements municipaux sur les logements locatifs, à l'exclusion des logements sociaux, des foyers de soins pour bénéficiaires internes et des foyers de soins de longue durée. Les mécanismes d'aménagement du territoire et les programmes sociaux ne seront pas abordés dans le présent rapport. Toutefois, tout problème ou toute possibilité relevés dans ces domaines seront renvoyés à l'autorité compétente par l'entremise du Groupe de travail interdépartemental sur les logements locatifs créé à cette fin.

Cet examen est fondé sur les principes directeurs suivants :

1. Santé, sécurité et bien-être du public : Maintenir des normes cohérentes pour préserver la santé et la sécurité.
2. Protection des biens et des personnes, y compris la protection des consommateurs : Tenir compte de la façon dont 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. Application efficace, effective et durable.

L'examen portera sur la réglementation qui touche :

- Les locations à court terme,
- Le logement étudiant, et
- Les conditions de logement sur le marché privé, dans les appartements et les maisons de chambres.

Le présent document traite également de l'approche réglementaire actuelle et potentielle future des conditions de logement, dans les maisons de chambres et les appartements. Deux autres documents de travail traitant des autres sujets sont également disponibles à ottawa.ca.

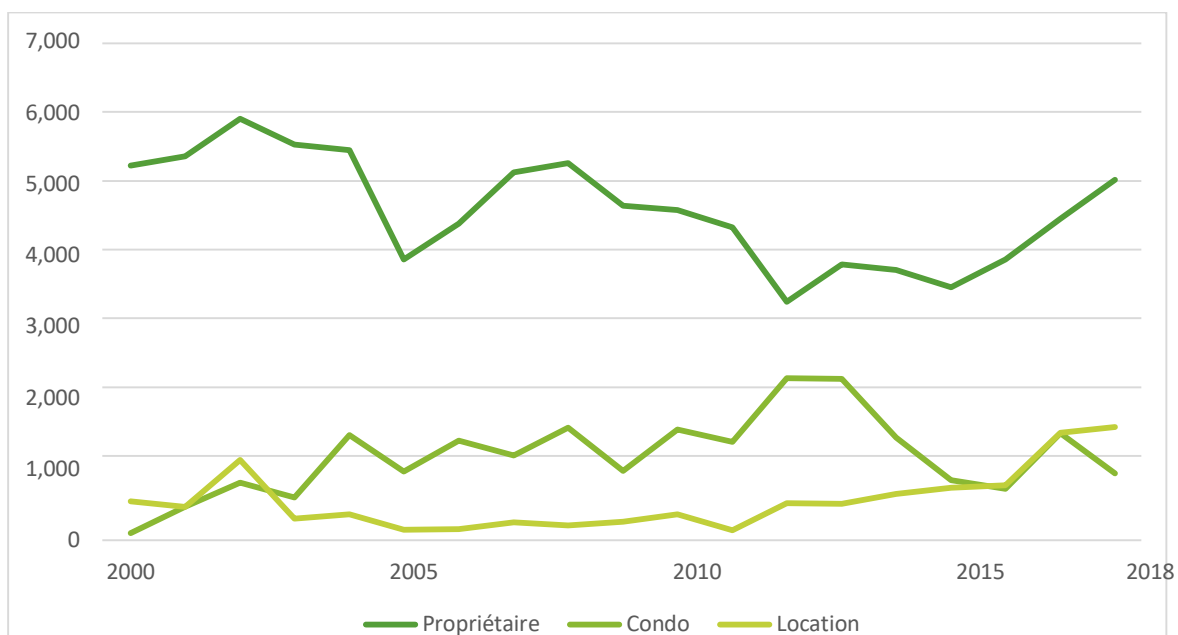
2. Contexte du logement locatif

La présente section donne un aperçu des tendances en matière de logement locatif à Ottawa et le contexte général pour le reste du document de travail.

- Les logements locatifs représentent une part importante de l'offre totale de logements dans la ville d'Ottawa. Les locataires représentaient 34,3 % de l'ensemble des ménages en 2016, soit le même pourcentage qu'en 2006 (34,0 %). (Statistique Canada)

- En 2018, 69,1 % des locataires vivaient dans des appartements, 19,9 % dans des maisons en rangée et 10,9 % dans des maisons individuelles ou jumelées. (Prism)¹
- Le parc de logements locatifs vieillit, avec, en 2018, 62 % du total des logements locatifs construits avant 1979. (Prism)
- En 2016, 42,3 % des locataires ont dépensé plus de 30 % de leur revenu en frais de logement, comparativement à 14,1 % des propriétaires. (Prism)
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs spécialement construits par la Ville était de 1,6% en octobre 2018 (un taux d'inoccupation de 3 % à 5 % est considéré comme « sain » par la SCHL, bien que d'autres mentionnent un taux « normal » de 2 %). Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Ottawa était supérieur à 3 % en seulement cinq ans depuis 1982. (SCHL)
- De 2006 à 2016, le revenu médian des ménages n'a augmenté que de 23,1 %, tandis que la valeur moyenne des logements en propriété a augmenté de 49,3 %, ce qui a réduit le mouvement des ménages à revenu moyen du logement locatif vers la propriété. (Statistique Canada)
- L'ajout de nouvelles unités d'habitation spécialement construites à l'offre locative d'Ottawa est limité depuis 2000. Les mises en chantier ont toutefois fortement augmenté au cours des deux dernières années (2017-2018).

Tableau 1 - Mises en chantier annuelles de logements (unités) par marché visé : 2000-2018

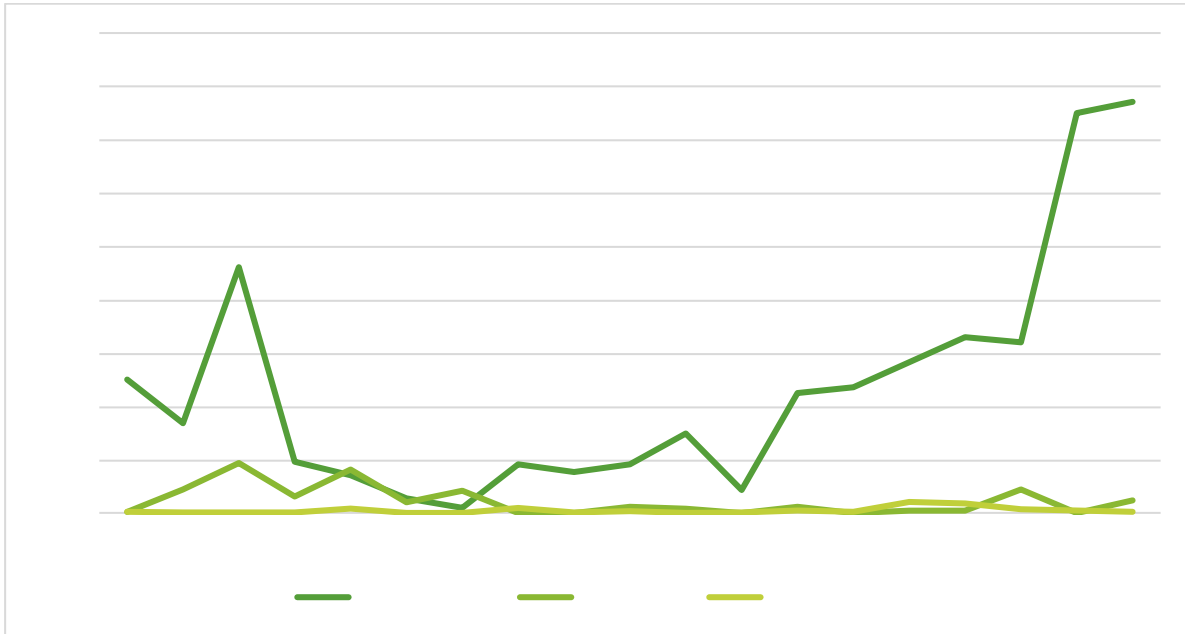


Source : [CMHC 218 Rental Market Report: Ottawa CMA \(Ontario\)](#)

¹ Prism Economics and Analysis, *City of Ottawa Rental Market Analysis*, (2019)

- Les nouveaux logements locatifs sont en grande partie des immeubles d'appartements.

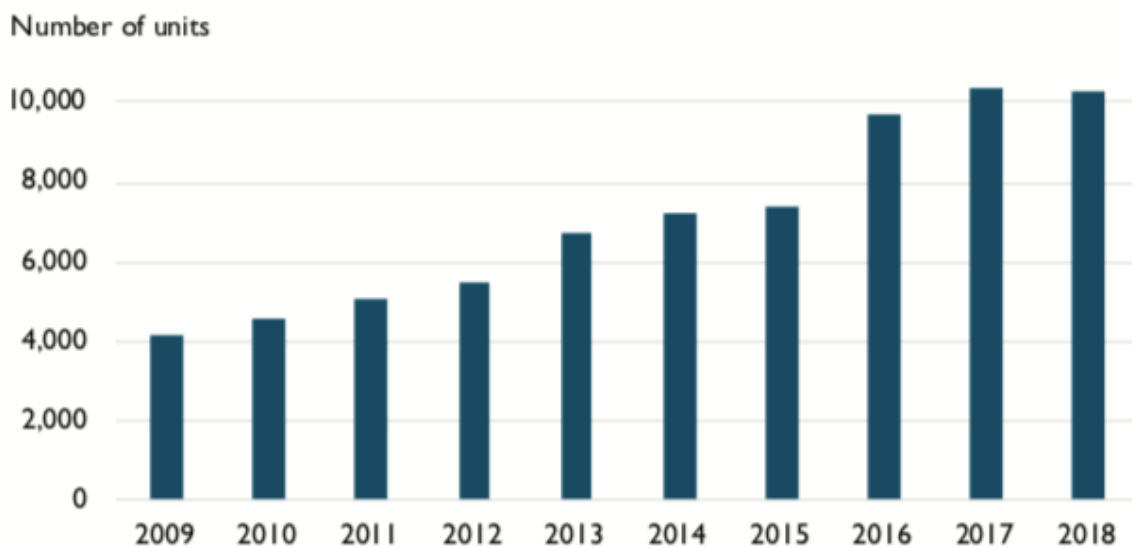
**Tableau 2 - Mises en chantier annuelles de logements locatifs (unités)
par type d'habitation : 2000-2018**



Source : [CMHC 218 Rental Market Report: Ottawa CMA \(Ontario\)](#)

- Les immeubles en copropriété ont également contribué à l'offre du marché locatif.

Tableau 3 - Offre de location de copropriétés à Ottawa: 2009-2018



Source : [CMHC 218 Rental Market Report: Ottawa CMA \(Ontario\)](#)

- Les logements locatifs plus récents ont des niveaux de loyer plus élevés que le reste du marché locatif. Les loyers mensuels moyens dans les appartements construits depuis 2015 étaient de 1 867 \$ en octobre 2018, comparativement à 1 174 \$ pour l'ensemble des locations d'appartements. Les loyers des appartements en copropriété sont également loués à l'extrémité supérieure de l'échelle, bien qu'ils soient inférieurs à ceux des appartements plus récents, soit une moyenne mensuelle de 1 601 \$. La SCHL ne publie pas les loyers par année de construction pour les copropriétés, mais note que 38 % de ces logements se trouvent dans des immeubles plus récents construits en 2010 et après, comparativement à moins de 5 % pour les appartements locatifs spécialement construits. Les loyers mensuels moyens pour la location de condominiums étaient les plus élevés au centre-ville, soit 1 836 \$. (SCHL)
- Les loyers moyens des locations d'appartements de 2 chambres à coucher ont augmenté deux fois plus vite entre 2015 et 2018 qu'au cours des trois années précédentes, soit de 2012 à 2015 (10,5 % contre 5,3 %). (SCHL). Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher en 2018 a également augmenté de 5,6 % par rapport à 2017 - la plus forte hausse annuelle depuis 2000. L'augmentation annuelle a également été supérieure à celle de Toronto (4,6 %). (SCHL)
- Au cours des dernières années, un certain nombre de facteurs ont eu une incidence sur le marché du logement locatif, tant du côté de l'offre que de la demande. Du côté de la demande, Ottawa a connu une croissance économique saine et soutenue qui s'est traduite par une croissance soutenue de la population en raison de l'immigration, y compris les immigrants et les réfugiés qui ont tendance à louer dans les cinq premières années de leur arrivée au Canada, selon la SCHL. Le resserrement des règles d'approbation des prêts hypothécaires a rendu l'achat d'une maison plus difficile sur le plan financier pour les jeunes familles et les particuliers. Les professionnels s'installent au centre-ville pour être près des emplois technologiques en pleine croissance. Les baby-boomers augmentent la demande de logements locatifs à mesure qu'ils réduisent la taille de leur maison existante et qu'ils utilisent leur avoir propre pour louer un logement plutôt que d'acheter une petite maison. L'augmentation du nombre d'étudiants inscrits dans les universités et collèges locaux a également eu une incidence sur le marché locatif. Cette question est abordée dans le document de travail sur le logement étudiant.

Du côté de l'offre, on s'inquiète de plus en plus du fait que des plateformes de partage de logements comme AirBNB retirent un certain nombre de logements du marché de la location pour en faire des locations à court terme. Cette question est abordée dans le document de travail sur la location à court terme.

La forte demande de logements locatifs, combinée à une population croissante et à une économie saine, a rendu le marché locatif d'Ottawa plus attrayant pour les investisseurs (y compris les nouveaux projets de location et les appartements en copropriété) et les promoteurs. [Plusieurs projets de location](#) sont proposés à proximité des gares de TLR

comme le 900 Albert (1 241 unités locatives) en face de la station Bayview, ainsi que dans le centre-ville. [Williams Court at Kanata Lakes](#), un complexe locatif de 5 immeubles de 751 unités locatives, a été vendu en 2017 à une société de fiducie de placement immobilier (FPI) ce qui, à l'époque, fut considéré comme la plus importante opération immobilière de construction d'appartements neufs de l'histoire canadienne.

- La demande de logements locatifs devrait dépasser l'offre au cours de la prochaine décennie. Des [experts du marché](#) prévoient un manque à gagner pouvant atteindre 100 000 unités en Ontario d'ici 2029. Un rapport (Prism) préparé pour la Ville prévoit une pénurie d'environ 18 000 et 19 000 logements d'ici 2031 pour tous les types de logements (en supposant qu'il n'y aura aucun changement de politique ou de tendances historiques du marché pour satisfaire la demande). Le rapport ne ventile pas l'écart pour les logements locatifs, mais il prévoit que les loyers moyens des appartements augmenteront de 41 % d'ici 2031 (en supposant que les tendances ne changent pas).

3. Le logement locatif abordable est un élément important d'une ville dynamique et inclusive

La disponibilité de choix de logements convenables et abordables est essentielle à la vitalité économique, à la qualité de vie et au bien-être social des villes et des collectivités. Avec environ 42 % des locataires actuels qui paient plus de 30 % de leur revenu, trouver un logement locatif abordable est un grand défi, que ce soit pour les célibataires à faible revenu, les jeunes familles qui ont de la difficulté à épargner pour une nouvelle maison, les familles monoparentales, les personnes nécessitant des services de soutien spéciaux, les aînés à revenu fixe limité, les immigrants récemment arrivés ou les étudiants devant être à proximité de leur établissement scolaire.

Ottawa a connu une forte demande de location et des niveaux accrus de construction d'appartements locatifs, y compris des logements locatifs en copropriété, peut-être parce que les loyers de ces nouveaux logements ont tendance à se situer dans la fourchette supérieure et donc inabordables pour plusieurs. Par conséquent, l'offre de logements pour les locataires à faible revenu tend à se limiter au parc résidentiel plus ancien. On estime que 21,5 % du total des logements locatifs à Ottawa ont été construits avant 1960 et 40,6 % entre 1960 et 1979. (Prism) C'est le parc de logements locatifs vieillissants qui est le plus à risque en termes d'entretien et de conservation des propriétés. De nombreux appartements et maisons de chambres plus anciens risquent également d'être retirés de l'offre de logements locatifs en raison du réaménagement ou de l'intensification, en particulier dans les quartiers du centre-ville et près des gares de TLR. Dans certains quartiers, il y a aussi des unités locatives qui sont converties en maisons unifamiliales, tandis que dans d'autres, on observe une tendance à convertir les maisons unifamiliales en appartements ou en logements partagés.

Bien que la plupart des propriétaires offrent un bon service, de nombreux locataires font encore face à toute une gamme d'autres défis. Il s'agit notamment du manque de sécurité et de stabilité et de la crainte de perdre leur logement par suite d'expulsions, de l'incertitude quant à la hausse des loyers et d'autres coûts ; dans certains cas, de mauvaises conditions de logement, du surpeuplement, du harcèlement de la part des propriétaires ou d'abus de pouvoir.

Le tableau suivant donne un aperçu des demandes de service liées à l'application des normes d'entretien de 2016 à 2018.

Tableau 4 - **Application des normes d'entretien**

	2016	2017	2018	% Changement 2016-18
Demandes de service	10 036	12 111	13 196	31,5
Avis d'infractions	2 546	3 200	3 525	25,0
Ordres	1 042	1 236	1 001	-3,9
Assignations	SO	8	48	SO

Données de la Ville d'Ottawa
SO – sans objet/non disponible

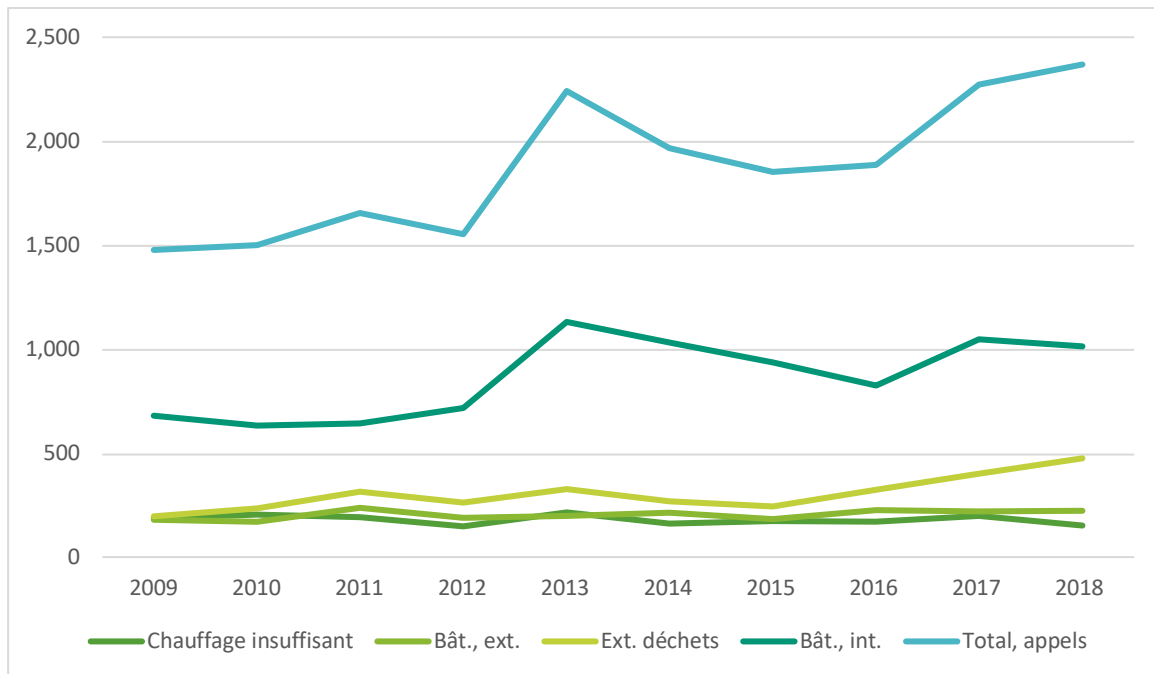
La Ville a connu une augmentation notable dans les trois types de catégories d'application des normes relatives aux biens immobiliers en 2017 par rapport à 2016. Le nombre de demandes de service et d'avis d'infraction a continué d'augmenter en 2018, mais à un rythme moindre, tandis que le nombre d'ordonnances a diminué à un niveau légèrement inférieur à celui de 2016. Au cours de la période totale de trois ans, 26,2 % de toutes les demandes de service ont nécessité des mesures d'exécution officielles (avis d'infraction), tandis que les autres questions ont été résolues sans que les avis aient été envoyés au propriétaire foncier ; ou elles furent jugées non fondées au moment des inspections. 9,3 % des demandes de service ont nécessité une mise en application progressive par l'entremise de l'Ordre de se conformer aux normes foncières. En 2018, 0,4 % des demandes de service, soit 4,8 % du total des ordonnances de conformité, n'ont toujours pas été réglées, ce qui a donné lieu à une assignation en vertu de la Partie III pour comparaître devant la Cour des infractions provinciales.

Les tableaux et graphiques suivants fournissent plus de détails sur les plaintes concernant les propriétés locatives privées selon les données 3-1-1 de 2009 à 2018. Les données contiennent les appels 3-1-1 qui ont été transmis aux agents des normes d'entretien ou aux agents des règlements de zonage ; elles comprennent les plaintes concernant les ordures, mais non le bruit. Les données excluent également les appels relatifs au logement social, y compris les organismes privés sans but lucratif et les coopératives. Pour la période de 10 ans, 18 789 appels 3-1-1 ont été effectués au sujet de propriétés locatives privées sur un grand total de 103 118 appels.

Au cours de la période de 10 ans qui a débuté en 2009, le nombre total d'appels 3-1-1 a augmenté de 60 %, bien que les tendances d'une année à l'autre affichent des fluctuations. En général, le

nombre total d'appels a atteint un sommet en 2013, suivi d'une baisse en 2014 et 2015. Le nombre d'appels a fortement augmenté en 2017 et s'est poursuivi en 2018. Un peu plus de 46 % des appels sur 10 ans concernaient l'intérieur des bâtiments, suivi par l'extérieur, déchets/déchets (16,2 %), de l'extérieur des bâtiments (10,9 %) et de l'insuffisance de chauffage (9,6 %).

Tableau 5 - Appels relatifs aux immeubles locatifs : 2009-2018
Tous les appels et les 4 plus importants types d'appels



Source : Ville d'Ottawa

L'expression « bâtiment, intérieur » peut faire référence aux ravageurs présents dans le bâtiment, aux moisissures, aux fuites d'eau, à l'absence de détecteurs de fumée, etc.

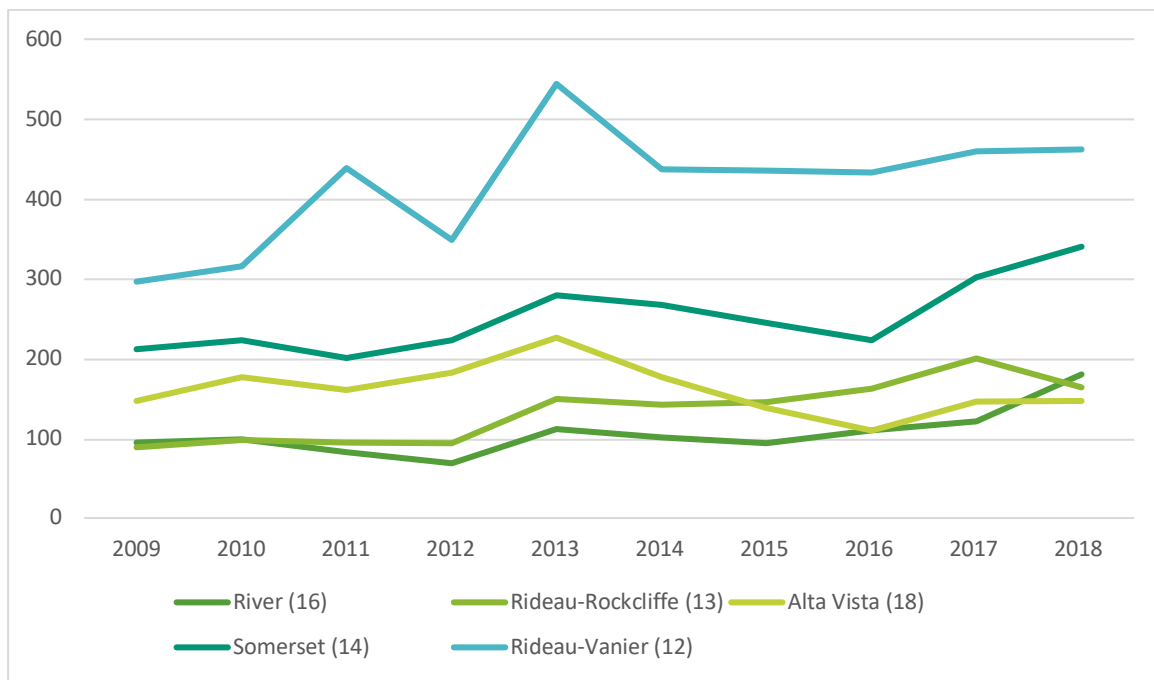
L'expression « bâtiment, extérieur » désigne les objets visibles de l'extérieur, y compris les ordures dans la cour et les vitres brisées.

Il est intéressant de noter que le plus important type d'appel 3-1-1 pour les propriétés de propriétaires privés était les déchets/déchets à l'extérieur, qui représentaient 32,3 % du total des appels 3-1-1 au cours des 10 dernières années, soit environ deux fois la part du total des appels pour les propriétés locatives (16,2%).

Le quartier 12-Rideau-Vanier a enregistré le plus grand nombre d'appels 3-1-1 en location comparativement à tous les autres quartiers pour chaque année de 2009 à 2018, représentant 22,2 % du total des appels au cours de la période. Le quartier 14-Somerset a maintenu le deuxième total d'appels le plus élevé chaque année avec une part de 13,4 % du total de la ville entre 2009 et 2018. Le quartier 18-Alta Vista occupait le 3^e rang sur 10 ans avec 8,6 % et s'est classé 3^e entre 2009 et 2014, mais a ensuite connu une baisse jusqu'en 2018. Quartier 18 - Alta

Vista et le quartier 2-Innes n'ont pas affiché d'augmentation du nombre total annuel d'appels au cours des 10 dernières années.

Tableau 6 - 3-1-1 Appels relatifs aux immeubles locatifs : 2009-2018, 5 quartiers connaissant le plus d'achalandage



Source : Ville d'Ottawa, Tableau présentant tous les quartiers inclus comme Annexe A.

À partir des données d'appel au 3-1-1 concernant les logements locatifs recueillies pour la période de 10 ans entre 2009 et 2018, 8 597 adresses uniques de propriétés locatives ont été identifiées, excluant les propriétés de maisons de chambres qui sont actuellement ou étaient déjà autorisées pendant la période 2009-2018 (les données des maisons de chambres sont analysées dans le chapitre suivant). Le tableau suivant indique la fréquence des appels au 3-1-1 pour les 8 597 immeubles locatifs uniques.

Tableau 7 - Fréquence des appels au 3-1-1 par adresse unique 2009-2018

	1 à 5 Appels	5-9 Appels	10-20 Appels	21-50 Appels	51-100 Appels	>100 Appels	Total, Propriétés
Appels	7 940	439	167	40	9	2	8 597
% de propriétés	92,3%	5,1%	1,9%	0,5%	0,1%	0,0002%	100%

Source : Ville d'Ottawa.

La grande majorité des immeubles locatifs qui ont reçu des appels (92,3 %) ont reçu 5 appels 3-1-1 ou moins au cours de la période de 10 ans (avec plus de 100 000 logements locatifs à Ottawa, la majorité des logements n'ont reçu aucune plainte concernant les normes d'entretien). Moins de 1 % ont reçu plus de 20 appels sur une période de dix ans, et 2 propriétés ont reçu plus de 100 appels. Cela indique que la plupart des immeubles locatifs à Ottawa sont bien entretenus et bien gérés. Toutefois, il y a certaines propriétés qui présentent de nombreux problèmes, et il est probable que certaines propriétés ayant moins de 20 appels sont situées dans les mêmes projets, et ces projets particuliers peuvent présenter des problèmes.

Il existe un certain nombre d'organismes communautaires sans but lucratif qui offrent des services aux occupants d'immeubles locatifs à Ottawa, en particulier aux locataires à faible revenu. Ces services vont des services de santé et des services juridiques à la défense des droits. En voici quelques exemples : [Centre de santé communautaire Somerset-Ouest](#), [Centre de santé communautaire du Centre-ville](#), [Aide juridique Ottawa](#), [ACORN \(Ottawa et Gatineau\)](#) et [Action Logement](#). Ils ont tendance à traiter avec les locataires des immeubles qui ont de gros problèmes.

Plusieurs règlements municipaux, à l'exception du Règlement de zonage, ont une incidence directe ou indirecte sur les propriétés locatives : règlement sur les Normes d'entretien des biens et le règlement sur l'Entretien des propriétés, qui s'applique à toutes les propriétés, et non seulement aux propriétés locatives ; le règlement sur le chauffage, qui ne s'applique qu'aux logements locatifs, et le règlement sur la construction (Bâtiments - Demandes, permis et droits), qui a un impact indirect sur les logements locatifs. Un autre règlement porte uniquement sur la délivrance de permis aux maisons de chambres et est abordé dans le chapitre suivant.

Normes d'entretien des biens - Règlement n° 2013-416

Le règlement municipal sur les Normes d'entretien des biens établit les normes minimales pour s'assurer que les propriétaires fonciers entretiennent leurs propriétés (bâtiment et terrains avoisinants) afin de protéger la santé, la sécurité et le bien-être des occupants ou des locataires, et de minimiser les nuisances pour les propriétés environnantes et le grand public. Tous les propriétaires fonciers sont tenus de réparer et d'entretenir leur propriété, y compris les propriétaires d'immeubles locatifs. Les normes s'appliquent à tous les éléments et services structuraux comme le chauffage, l'éclairage, l'électricité et l'eau, ainsi qu'à la propreté de la propriété, y compris les cours, les clôtures, les allées et sorties. Le règlement comprend également des normes d'occupation telles que la superficie de plancher minimale pour les chambres à coucher et le nombre maximal de résidents dans les logements (1 personne par 9,3 m² de surface de plancher habitable). La surface de plancher minimale d'une pièce utilisée pour dormir dans une maison de chambres est de 7 m² (et une largeur minimale de 2 m) pour les pièces utilisées par une personne et de 4,6 m² pour chaque personne pour les pièces utilisées par 2 personnes ou plus.

Entretien des propriétés - Règlement n° 2005-20

Le règlement municipal sur l'Entretien des propriétés établit des normes concernant les déchets et les débris ou l'accumulation de glace et de neige.

Chauffage - Règlement n° 2010

Le Règlement municipal sur le chauffage exige que les propriétaires de propriétés locatives maintiennent en tout temps un chauffage adéquat et convenable. La Loi définit la chaleur adéquate et convenable.

Bâtiments - Demandes, permis et droits - Règlement n° 2014-220

Le règlement de construction régit l'administration et l'application de la Loi de 1992 sur le *Code du bâtiment* de l'Ontario concernant la construction, la rénovation ou tout changement d'utilisation des bâtiments et des structures désignées.

En ce qui concerne le règlement de zonage, la Ville entreprend également un processus en deux étapes [Révision de la zone résidentielle de densité 4 \(R4\) et du zonage résidentiel à logements multiples](#) qui examine plusieurs questions de zonage liées au développement continu de la construction dans les quartiers du centre-ville contenant des unités d'habitation avec un nombre inhabituellement élevé de chambres à coucher, souvent appelées « baraquements » (ou « dortoirs »)*. Ces dortoirs se rapprochent de la définition d'une maison de chambres, mais n'ont pas obtenu de permis de maison de chambres. Ils sont généralement situés dans des zones où le nombre d'unités est limité, mais leur grandeur ne l'est pas. La phase 1 de l'examen a fixé une limite de quatre chambres à coucher pour chaque unité et a établi une définition révisée des maisons de chambres qui est maintenant conforme à la définition utilisée dans l'application des règlements municipaux. Cela empêchera la construction d'autres dortoirs.

La phase 2 de l'examen, qui est maintenant en cours, est également connue sous le nom d'examen « intermédiaire manquant ». Il met l'accent sur le « déboguage » du zonage R4 actuel afin d'éliminer les obstacles indus à la construction d'immeubles d'habitation de faible hauteur. L'actuelle zone R4 visait à permettre la construction d'immeubles d'habitation de faible hauteur offrant les meilleures possibilités de construire de nouveaux logements locatifs urbains abordables. Cependant, une analyse récente de la zone a révélé des faiblesses qui ont en fait étouffé un tel développement dans les centres-villes et les secteurs du bas de la ville.

* **Note du traducteur** : les termes « baraquement » et « dortoirs » sont ici considérés équivalents.

Dans les documents et le site web de la Ville, le terme « dortoirs » semble privilégié ; dans le document de discussion sur le logement étudiant, on a plutôt employé « baraquement ».

4. Les maisons de chambres

Tous les règlements énumérés ci-dessus qui se rapportent au logement locatif s'appliquent également aux maisons de chambres. De plus, ils doivent se conformer au Règlement municipal sur les permis.

Annexe 26 du règlement sur les permis – Règlement No. 2002-189 (tel qu'amendé)

- Le règlement exige que chaque propriétaire d'une maison de chambres obtienne un permis sous réserve d'un certain nombre de conditions, notamment le respect des règlements applicables en matière d'incendie et de santé et le respect des normes de zonage, de construction et de propriété. Le permis est renouvelé chaque année aux mêmes conditions. L'inspecteur en chef des permis peut imposer des conditions supplémentaires pour assurer la sécurité publique.

Prière de noter qu'une « maison de chambres » ne fait pas référence à la location d'un maximum de 3 chambres par un propriétaire ou un locataire résident, et que ce type de location ne nécessite pas de permis et n'est pas discuté dans ce rapport.

Les maisons de chambres ont souvent servi de première étape pour ceux qui quittent les refuges d'urgence ; parfois comme un arrangement à court terme pour les étudiants ou les immigrants qui ont besoin d'un logement abordable, et parfois comme une option à long terme pour les personnes à faible revenu, particulièrement celles qui ont des problèmes de santé mentale et autres problèmes sociaux. Elles représentent une partie vitale mais vulnérable de l'offre de logements locatifs abordables.

Selon la publication de 2016 *Les faits sur les maisons de chambres*, et une *mise à jour* de 2017 (en anglais), on a observé que 55 % des locataires des maisons de chambres étaient âgés de 50 à 60 ans ; 91 % de l'ensemble des locataires recevaient de l'aide sociale et 73 % ont déclaré avoir entre 1 et 3 troubles de santé mentale. Une étude réalisée en 2006 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement a révélé que 55 % des locataires de maisons de chambres interrogés vivaient à cette adresse depuis moins d'un an, tandis que les 45 % restants y avaient vécu plus d'un an.

L'offre de maisons de chambres a diminué de façon spectaculaire au cours des dernières décennies, passant d'environ 400 maisons dans les années 1990 à environ 91 aujourd'hui. Selon les données de la Ville sur les permis, en date d'avril 2019, 101 permis (ou maisons de chambres demandant des permis) ont été retirés du parc de maisons de chambres depuis la fusion de 2001. Les 91 maisons de chambres actuellement autorisées comptent au total 1 130 chambres, soit une baisse d'environ 200 chambres par rapport au rapport de 2016 intitulé *Les faits sur les maisons de chambres*.

La baisse de l'offre de maisons de chambres s'est produite dans toutes les grandes villes du Canada. Par exemple, à Toronto, le nombre de maisons de chambres titulaires d'un permis est

demeuré relativement constant de 1998 à 2008, soit environ 490, mais entre 2008 et 2012, l'offre a diminué à 412. (Freeman, L. (2014). [Toronto's suburban rooming houses: Just a spin on a downtown "problem"?](#) Toronto : Wellesley Institute).

Un certain nombre de facteurs ont contribué à ce déclin : le vieillissement des logements et des propriétaires fonciers, l'augmentation de la valeur des terres et les possibilités de réaménagement et d'intensification, l'opposition de la collectivité, la mise en œuvre des permis et l'obligation de respecter les normes actuelles sur tous les règlements connexes et les restrictions de zonage, particulièrement les règlements actuels en matière d'incendies. Par exemple, lorsqu'une maison de chambres demande un permis ou le renouvellement d'un permis existant, elle est inspectée par un agent des normes et du zonage, par un inspecteur en santé publique et par un inspecteur en incendie. Chacun applique les normes et les exigences actuelles pour assurer la santé et la sécurité des résidents, mais le coût des rénovations pour répondre aux normes en constante évolution a poussé les maisons de chambres à se convertir en d'autres utilisateurs, moins restrictifs.

La pénurie chronique de logements locatifs abordables et de logements sociaux a les répercussions les plus dures sur les personnes à faible revenu et les personnes vulnérables, dont beaucoup pourraient être forcées de trouver d'autres logements, notamment des refuges d'urgence, des maisons de chambres surpeuplées et illégales et d'autres arrangements informels. Par exemple, selon certaines recherches, la ville de Calgary a connu une prolifération de logements locatifs informels et illégaux pendant sa période de prospérité économique, ce qui a été attribué au manque de logements abordables pour les travailleurs à faible revenu. (Tanasecu, Alina et al, "Tops and Bottoms: State Tolerance of illegal housing in Hong Kong and Calgary": Habitat International 34 (2010) 478-484).

Les propriétaires moins responsables peuvent aussi essayer de minimiser les coûts d'entretien ou les améliorations coûteuses, ce qui entraîne des conditions de vie insalubres. Une étude menée en 2003 auprès des résidents des maisons de chambres a révélé que les participants qui ont déclaré être en moins bonne santé étaient plus susceptibles de résider dans des maisons de chambres dont l'état physique était le plus mauvais. (Hulchanski, J.D. et. al. (2003). "The Relationship Between Housing Conditions and Health Status of Rooming House Residents in Toronto." [Canadian Journal of Public Health, 94\(6\)](#), 2003).

Étant donné que de nombreux occupants de maisons de chambres éprouvent des difficultés mentales et sociales ou sont incertains de leurs droits en tant que locataires, comme les immigrants récents, le besoin de logements abordables et adéquats exige également l'accès à des services de soutien communautaires. Toutefois, le gouvernement provincial réduit également le financement de nombreux organismes de soutien comme les [cliniques d'aide juridique](#) qui viennent en aide aux locataires à faible revenu en les aidant lors des audiences d'éviction et en leur donnant accès à des soutiens financiers.

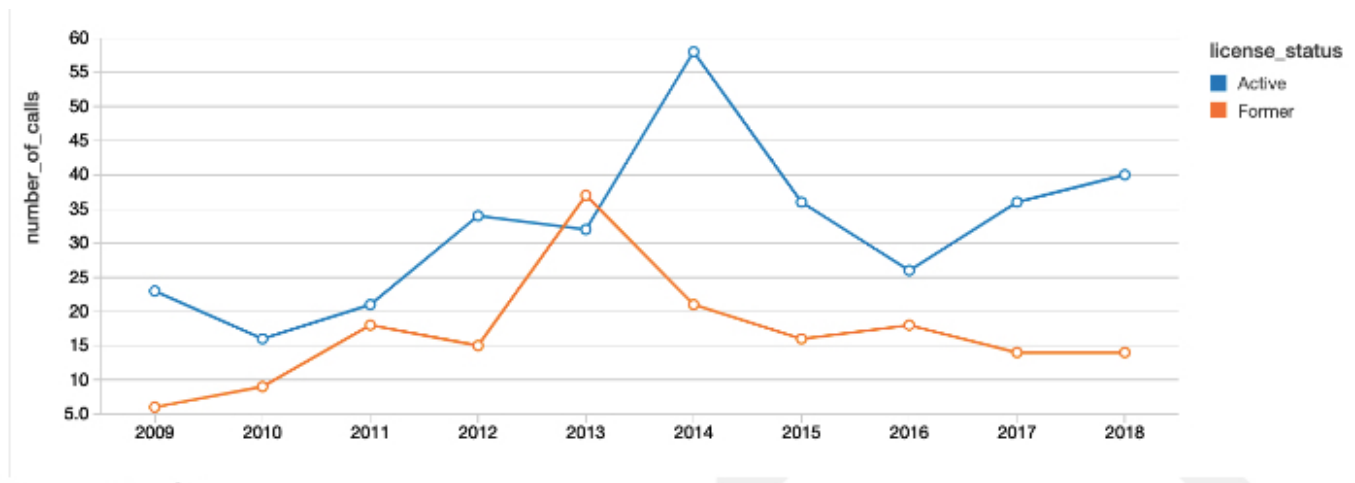
Comme les maisons de chambres ont souvent tendance à fonctionner dans des bâtiments plus anciens, parfois en mauvais état, elles présentent aussi un risque élevé d'incendie. Les maisons de chambres sans permis peuvent donc soulever des préoccupations pour la sécurité des locataires puisqu'elles ne sont pas assujetties à des inspections. En fait, les tragiques incendies de maisons de chambres ont été à l'origine de l'introduction de régimes de permis dans de nombreuses villes canadiennes par le passé. Les maisons de chambres sont également assujetties à des règles spéciales en vertu du Code de prévention des incendies de l'Ontario.

D'un autre côté, les locataires peuvent hésiter à se plaindre aux autorités pour des infractions en matière de santé et de sécurité par crainte de représailles de la part des propriétaires ou de perdre leur logement si des unités sont menacées de fermeture. L'application des infractions au Règlement sur les permis peut également être difficile si la révocation d'un permis peut entraîner le démantèlement du logement des locataires. Ces préoccupations sont particulièrement aiguës dans les villes où l'offre de logements locatifs abordables est extrêmement limitée. Pour certains locataires, la seule option qui reste peut être de retourner vivre dans la rue ou dans des refuges.

Les maisons de chambres font aussi souvent l'objet de plaintes de la part des voisins des alentours au sujet de l'entretien inadéquat de la propriété en ce qui concerne les ordures, le bruit, etc. Il y a aussi un élément de NIMBY (Pas dans ma cour) parce que les maisons de chambres sont occupées par des locataires à faible revenu et de passage. Dans la région du Grand Toronto, par exemple, l'opposition aux maisons de chambres est particulièrement évidente dans les quartiers de banlieue ou les anciennes villes qui servaient principalement de quartiers d'ortoirs (p. ex. North York et Scarborough).

D'après les données sur les appels 3-1-1 de la Ville entre 2009 et 2018, il y a eu un total de 490 appels liés aux maisons de chambres, y compris 322 appels pour les maisons de chambres actives actuelles et 168 appels pour les maisons de chambres qui étaient autorisées pendant la période de 10 ans mais qui ne le sont plus. 46 % du total des appels concernaient des plaintes relatives à l'intérieur des immeubles et 16 %, des débris et des déchets extérieurs, ce qui donne à penser que la plupart des appels provenaient des locataires (ou de leurs défenseurs) plutôt que des voisins.

Tableau 8 - Appels 3-1-1 provenant de maisons de chambres



Source : Ville d'Ottawa.

- Notes : 1. « Actives » inclut les adresses uniques des maisons de chambres d'où provenaient les appels 3-1-1 qui ont une licence active en 2018.
2. « Anciennes » comprend les adresses uniques des maisons de chambres d'où provenaient les appels 3-1-1 qui n'ont pas une licence active en 2018, mais qui en avaient dans les années précédentes à partir de 2009.

Les 490 appels représentent moins de 3 % du total des appels pour l'ensemble des immeubles locatifs sur la période de 10 ans. Toutefois, cela n'inclut pas les inspections régulières requises lors d'une demande de renouvellement de permis. Par conséquent, les inspections de délivrance des permis semblent réduire le nombre de plaintes. Néanmoins, il est probable que le nombre d'appels concernant les propriétés des maisons de chambres pourrait être beaucoup plus élevé, comme l'ont confirmé les agents des règlements de la Ville :

- Problèmes mentaux, sociaux et de santé chez certains locataires, ce qui les rend réticents à appeler.
- La crainte de l'expulsion dissuade certains locataires de porter plainte.
- Scepticisme de la part des locataires à la résolution de leurs problèmes, les menant à une mentalité de « à quoi bon ? ».
- Manque de connaissance ou de compréhension des droits qu'ils ont en tant que locataires.
- Manque d'accès aux téléphones ou aux ordinateurs.

Le personnel de la Ville a également noté qu'il n'y avait pas suffisamment de ressources pendant toute la décennie pour être proactif dans les maisons de chambres jusqu'en septembre 2018. Depuis lors, la Ville a désigné un inspecteur spécialisé qui effectue des inspections régulières, axées sur les maisons de chambres « à problèmes ». De septembre 2018 à avril 2019, plus de 50 ordonnances et avis d'infraction ont été émis.

Une analyse plus poussée des 490 appels révèle des résultats intéressants. 40 % des maisons de chambres actuellement titulaires d'un permis actif (46 % si l'on tient compte des maisons de chambres précédentes) n'ont reçu aucun appel ni aucune demande de service au cours de la période de 10 ans. 73 % des maisons de chambres actives ont eu trois appels ou moins. 14 %, soit 13 des 91 maisons de chambres titulaires d'un permis, ont reçu 62 % de tous les appels en 2009. Une propriété a reçu 23 appels et 4 emplacements en ont reçu 17 ou plus.

Tableau 9 - Appels 3-1-1 concernant les maisons de chambres : 2009-2018
Nombre d'appels 3-1-1 par maison de chambres

Appels / Maison de chambres	0	3 ou moins	4 à 8	9 ou plus	Total
Maisons de ch. avec permis	36	30	12	13	91
Anciennes maisons de chambres	51	31	13	4	99
Total	87	61	25	17	190
% de maisons de ch. actives	40%	33%	13%	14%	100%
% du total des maisons de ch.	46%	32%	13%	9%	100%

Nombre total d'appels pour toutes les maisons de chambres dans chaque catégorie d'appel

Appels / Maison de chambres	0	3 ou moins	4 à 8	9 ou plus	Total
Maisons de chambres actives	0 (0%)	54 (17%)	67 (21%)	198 (62%)	319 (100%)
Maisons de chambres actives et anciennes	0 (0%)	108 (22%)	136 (8%)	243 (50%)	487 (100%)

Source : Ville d'Ottawa.

Notes : 1. Les maisons titulaires d'un permis de chambre actif ont un permis actif en 2018.

2. Les anciennes maisons de chambres titulaires d'un permis n'ont pas de permis actif en 2018, mais elles l'ont obtenu ou en ont demandé un au cours des années antérieures à 2019.

Les conclusions que l'on peut tirer des résultats ci-dessus sont les suivantes :

- Les inspections de permis semblent adéquates pour la plupart des maisons de chambres.
- Le nombre de maisons de chambres à problèmes est minoritaire par rapport au nombre total, et elles continuent d'être problématiques même après l'obtention d'un permis.
- La plupart des maisons de chambres semblent être en bon état.

Les maisons de chambres sont l'une des utilisations du sol les plus réglementées dans les villes en termes de zonage et de permis. Le règlement de zonage de la Ville restreint l'emplacement des maisons de chambres et établit des normes précises en matière d'espace physique et d'occupation. Les règlements municipaux sur l'octroi de permis relatifs aux logements locatifs ont eu tendance à mettre l'accent sur les maisons de chambres en raison de leurs défis particuliers en matière de santé et de sécurité, ainsi que d'intégrité communautaire. Les maisons de chambres sont combinées avec d'autres catégories de règlements de permis de type « nuisance » comme les

divertissements pour adultes, les vendeurs de tabac, les magasins de divertissement pour adultes, etc.

Il est également important de noter que si une maison de chambres titulaire d'un permis change de propriétaire, le permis n'est pas transféré et le nouveau propriétaire doit demander un nouveau permis. En 2018, le nouveau propriétaire d'une maison de chambres a décidé de fermer plutôt que de payer les 90 000 \$ de frais de développement. Aucun changement n'était prévu aux plans d'occupation ou de construction. Enfin, les propriétaires de maisons de chambres sont également tenus d'organiser un service privé de ramassage des ordures plutôt que d'utiliser les services contractuels de la Ville. Une autre pression sur les propriétaires de maisons de chambres est l'obligation croissante d'accommodement en vertu de la législation sur les droits de la personne qui exige des efforts pour accommoder les besoins des locataires qui ne peuvent subvenir à leurs propres besoins en raison d'un handicap. Toutes ces procédures administratives, ainsi que tous les facteurs décrits ci-dessus, ajoutent à la vulnérabilité des maisons de chambres aux pertes continues de logements locatifs abordables. Cela souligne également l'importance de comprendre les conséquences et les impacts sur l'abordabilité et la disponibilité, involontaires ou non, de la mise en œuvre des politiques et des règlements sur le logement.

Les maisons de chambres sont différentes des autres formes de logement locatif en ce sens que, contrairement aux appartements autonomes, elles comportent au moins une installation commune - salle de bains, cuisine et/ou salon. Les pensions de famille sont semblables aux maisons de chambres, sauf qu'elles fournissent une partie ou la totalité des repas et peuvent fournir des services supplémentaires. Comme les autres types de logements locatifs, les maisons de chambres sont régies en Ontario par La Loi sur la location à usage d'habitation et les plaintes sont tranchées par la Commission de la location immobilière.

5. Lois provinciales touchant le logement locatif

La Ville ne peut agir que conformément aux pouvoirs conférés par les lois provinciales. Les principales dispositions sont présentées à l'annexe B, et certaines limites importantes sont mentionnées dans la présente section.

La Loi sur les municipalités de l'Ontario confère à la Ville le pouvoir d'adopter des règlements administratifs pour la santé, la sécurité et le bien-être des personnes, comme le Règlement sur les normes d'entretien des biens dont il a été question précédemment. Les inspecteurs doivent pénétrer sur les terrains privés afin de déterminer s'ils s'y conforment, mais ils interdisent également l'accès aux locaux d'habitation sans permission. La permission peut venir du locataire, ou le propriétaire peut donner un préavis de 24 heures au locataire de son intention d'entrer ; le propriétaire peut permettre à l'inspecteur d'entrer à ce moment-là. Ces restrictions à l'entrée constituent un défi pour les inspecteurs municipaux. Sans la coopération du locataire ou du propriétaire, l'inspecteur ne peut inspecter les lieux et ne peut donc pas émettre d'ordre.

Même avec l'aide du propriétaire, les inspecteurs n'entreront généralement pas dans les lieux si le locataire refuse la permission. Pour ce faire, il faudrait une entrée par effraction. L'inspecteur peut s'adresser au tribunal et demander un mandat accordant un droit d'entrée mais, même dans ce cas, une entrée par effraction serait nécessaire si le locataire refuse. Les inspecteurs sont également convaincus que les juges de paix hésiteraient à accorder un droit d'entrée sans preuve claire d'un problème - ce qui est difficile à obtenir sans une inspection. Cela pose un problème particulier lorsqu'il y a des infestations d'une sorte ou d'une autre, et qu'un locataire, peut-être un thésauriseur, refuse l'accès et ne règle pas le problème efficacement.

On craint que certaines initiatives provinciales ne soient pas suffisantes pour régler tous les problèmes.

Par exemple, les dispositions de la Loi sur la location à usage d'habitation protègent les locataires résidentiels contre les augmentations illégales de loyer et les expulsions illégales. Toutefois, les Lignes directrices ne s'appliquent pas aux logements locatifs occupés pour la première fois à des fins résidentielles après le 15 novembre 2018, et les propriétaires sont toujours autorisés à fixer les loyers à n'importe quel niveau pour les logements vacants ou les nouveaux locataires, peu importe le moment où le logement locatif a été loué. La Ville devrait-elle tenter de répondre à ces préoccupations ou les diriger vers la province ?

6. Ce que font d'autres villes

En général, la plupart des villes canadiennes utilisent des approches pour réglementer le logement locatif et les maisons de chambres : zonage, normes d'entretien et d'occupation, et permis. La délivrance de permis permet aux villes d'appliquer des exigences supplémentaires telles que la préparation de plans d'entretien et de gestion des déchets et la mise en œuvre d'un système de notification des locataires.

Les exigences relatives à la demande de permis comprennent généralement :

- Les plans de l'étage du bâtiment, y compris le nombre et la dimension des chambres à coucher.
- L'arpentage du terrain.
- La vérification du casier judiciaire du propriétaire et du gestionnaire immobilier.
- Une preuve d'assurance.
- Un plan d'entretien décrivant la conformité au Règlement municipal sur les normes d'entretien.
- Un plan de stationnement décrivant la conformité au règlement d'urbanisme et de zonage.
- Preuve de conformité au Code de prévention des incendies / Code du bâtiment / Loi sur la sécurité électrique et aux autres lois pertinentes.
- Des frais de permis.

De nombreuses villes ont fait une demande de permis pour les maisons de chambres. Seules quelques villes ont mis en œuvre des règlements de permis ou d'enregistrement pour tous les appartements loués, et pas seulement pour les maisons de chambres.

En 2008, le Conseil municipal de Toronto a approuvé un programme d'inspection proactive des immeubles locatifs à l'échelle de la ville, connus sous le nom d'immeubles multirésidentielles (IAMR). Le MRAB a ensuite été intégré au nouveau Programme des normes de construction d'immeubles d'appartements, qui s'intitule [RentSafe TO](#) approuvé en 2017 (Règlement 354). Le règlement s'applique à tous les immeubles d'appartements locatifs de trois étages ou plus et de dix logements locatifs ou plus. Le Règlement exige que les propriétaires d'immeubles locatifs enregistrent le bâtiment et préparent un plan de gestion des déchets, de nettoyage et d'immobilisations en bon état. Il vise à renforcer l'application des règlements municipaux, à accroître l'engagement des locataires et à promouvoir l'entretien préventif. Tous les bâtiments font l'objet d'une évaluation de haut niveau de leur état au moins une fois tous les trois ans. Si les notes d'évaluation sont inférieures à un seuil défini, le bâtiment fait alors l'objet d'une vérification.

La ville de Waterloo a un programme de permis à l'échelle de la ville, mais seulement pour les maisons de faible hauteur, les duplex et les maisons en rangée, et non les appartements. La Ville de Waterloo a approuvé son règlement municipal sur les permis de location en 2012, qui couvre tout immeuble de faible hauteur comptant trois logements ou moins, y compris les maisons individuelles, les duplex et les maisons en rangée, mais non les appartements. La Ville a octroyé des permis pour environ 3 700 unités en 2017. En janvier 2018, la [Cour Supérieure de l'Ontario](#) a statué qu'un propriétaire pouvait faire passer les droits de permis pour des coûts « extraordinaires » pour les locataires, ce qui signifiait que les loyers pourraient être augmentés au-delà du montant fixé par la régie des loyers. Le propriétaire avait payé 53 000 \$ en droits de permis, ce qui s'est traduit par une augmentation de 6 points de pourcentage des loyers au-dessus du contrôle des loyers pour un complexe de maisons en rangée. Les droits sont d'environ 500 \$ par année pour couvrir les coûts des inspections et de la gestion du programme de délivrance de permis.

Le conseil municipal de Hamilton avait envisagé un régime de permis pour tous les fournisseurs de logements locatifs en 2013, mais avait voté contre. Le Conseil a plutôt adopté un programme proactif permanent d'application des normes foncières. Avant 2013, la Ville avait un plan d'application proactif pour seulement deux des 15 quartiers. Le programme « proactif » cible les logements locatifs à risque élevé aux fins d'inspection, plutôt que de répondre uniquement aux plaintes.

La ville d'Oshawa a été l'une des premières municipalités à mettre en œuvre un règlement municipal sur les permis pour les logements locatifs en Ontario. Le règlement utilise un système unique de points de démerite fondé sur les infractions au règlement, le bruit, les normes de propriété, les nuisances et les déchets, et ne s'applique qu'à un secteur précis près des établissements d'enseignement postsecondaire. Il a été conçu principalement pour aborder les

questions de logement étudiant (voir le document de travail sur le logement étudiant pour plus de détails).

Oshawa a récemment exploré la possibilité d'étendre le règlement à l'ensemble de la ville. Le personnel de la Ville d'Oshawa a indiqué qu'il n'avait pas les ressources internes nécessaires pour établir un programme de délivrance de permis à l'échelle de la ville. Le conseil a choisi de ne pas appuyer l'agrandissement du secteur visé par le règlement et a plutôt appuyé une vérification annuelle d'un échantillon d'unités dans la municipalité.

La plupart des villes appliquent également les règlements municipaux sur une base réactive ou sur la base de plaintes plutôt que proactive. L'une des contraintes importantes pour l'application des règlements administratifs est le manque de ressources disponibles en termes de personnel et de budget. Par exemple, selon un rapport du personnel de la Ville de Toronto de 2017, 35 % des coûts prévus pour la mise en œuvre du nouveau règlement municipal sur le logement locatif seraient recouverts à même les recettes fiscales, 65 % provenant des droits d'enregistrement et des frais accrus pour les vérifications et les réinspections.

La ville de Toronto exige également le remplacement des logements locatifs autonomes en cas de réaménagement ou de conversion d'immeubles de six logements ou plus. Cette protection ne s'applique pas aux maisons de chambres ou aux immeubles d'appartements de moins de six logements.

La Ville de Montréal a adopté une approche plus proactive pour préserver les maisons de chambres. Entre 1989 et 1992, la Ville a acheté et rénové des maisons de chambres contenant 436 unités dans le cadre du Programme d'achat des maisons de chambres administré par un organisme indépendant du gouvernement municipal. La Ville a fourni une contribution annuelle pendant 20 ans pour subventionner les projets, en maintenant les loyers à un bas niveau, tandis qu'une subvention municipale-provinciale couvrait 90 % des coûts de rénovation. La Ville est demeurée propriétaire d'environ 300 logements, le reste ayant été transféré à des organismes sans but lucratif. (Emily Paradis, Sauvegarder la chambre : Action communautaire et politique municipale de protection du parc de logements dans les villes nord-américaines : 2018)

7. Un certain nombre de questions

L'examen doit porter sur un certain nombre de questions importantes liées aux conditions de logement.

Le permis de maison de chambres fonctionne-t-il ? Quelles sont ses forces et ses faiblesses ?

- Si ce n'est pas le cas, que faudrait-il faire de plus, ou que faudrait-il faire d'autre, en termes de modifications de la réglementation et/ou de l'application des règlements existants ?
- Quels sont les problèmes que la réglementation actuelle ne règle pas et qu'il reste à régler ?

Quels sont les problèmes qui touchent les autres logements locatifs ?

Quelle est la meilleure façon de s'y attaquer ? Par exemple :

- Les règlements actuels doivent-ils être modifiés ? Ou une meilleure surveillance de l'application de la loi est-elle nécessaire ?
- Avons-nous besoin d'un programme d'inspection régulière de tous les logements locatifs ? Même s'il en résulte des loyers plus élevés ou même la perte potentielle de certains logements abordables ?
- Avons-nous besoin d'inspections plus « proactives », ciblant les bâtiments, les zones et les propriétaires connus pour être un problème ?

Pour tous les locataires, comment la Ville peut-elle les aider à mieux comprendre leurs droits, leurs options ?

8. Vos commentaires

Cette étude a été conçue pour recueillir les commentaires du plus grand nombre de personnes possible. Vous pouvez nous faire part de vos commentaires de plusieurs façons :

- Le site Web **ottawa.ca** offre la possibilité de formuler des commentaires sur le présent document de travail ou sur les deux autres.
- Vous pouvez envoyer vos commentaires par courriel à RentalHousingReview@gmail.com.

Vous pouvez assister à l'un des nombreux ateliers qui discuteront de ces questions. Vous pouvez vous inscrire à un atelier en ligne à **ottawa.ca**. Les ateliers auront lieu en mai et juin

Après les ateliers et l'analyse des commentaires reçus, l'équipe chargée de l'étude préparera un document d'analyse des options qui décrira les commentaires reçus et les différentes approches envisagées, et fournira une évaluation préliminaire de ces options. Ce rapport sera envoyé par courriel à toutes les personnes qui auront participé au processus en fournissant leurs commentaires et/ou en assistant à un atelier (pourvu qu'elles aient fourni une adresse électronique). Cela se produira probablement au cours de l'été, et vous aurez au moins deux semaines pour formuler d'autres commentaires, selon le document d'analyse des options.

Après avoir analysé les commentaires reçus, le groupe d'étude rédigera son rapport final et le soumettra à la Ville d'Ottawa. Le personnel de la Ville préparera ensuite un rapport du personnel qui sera présenté à un comité des Services communautaires et de protection et au Conseil municipal. Vous aurez à nouveau l'occasion de faire part de vos commentaires au Comité lorsque le rapport du personnel sera présenté.

Annexe A – Détails des appels touchant les normes d'entretien

QUARTIER	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
QUARTIER 1 – Orléans	19	17	23	18	42	33	25	28	34	45	284
QUARTIER 2 - Innes	30	19	28	18	33	28	28	19	49	22	274
QUARTIER 3 - Barrhaven	16	10	19	21	33	20	27	25	35	44	250
QUARTIER 4 - Kanata North	16	9	22	16	30	26	24	23	41	43	250
QUARTIER 5 - West Carleton-March	9	6	12	3	8	14	8	5	15	14	94
QUARTIER 6 - Stittsville	11	9	15	7	12	6	10	16	20	23	129
QUARTIER 7 - Bay	91	70	93	80	108	120	132	107	128	123	1,052
QUARTIER 8 - College	60	82	69	78	113	93	89	103	146	124	957
QUARTIER 9 - Knoxdale-Merrivale	48	49	47	59	82	67	63	67	73	85	640
QUARTIER 10 - Gloucester-Southgate	46	40	51	32	58	60	56	71	67	96	577
QUARTIER 11 - Beacon Hill-Cyrville	45	50	62	47	98	58	52	71	89	54	626
QUARTIER 12 - Rideau-Vanier	295	309	426	340	524	426	424	421	453	458	4,076
QUARTIER 13 - Rideau-Rockcliffe	88	99	94	94	149	142	145	162	198	162	1,333
QUARTIER 14 - Somerset	187	209	178	188	236	210	208	192	266	296	2,170
QUARTIER 15 - Kichissippi	86	90	79	93	107	115	84	110	96	130	990
QUARTIER 16 - River	95	99	83	68	112	101	94	110	121	180	1,063
QUARTIER 17 - Capital	107	64	84	89	117	98	104	107	123	140	1,033
QUARTIER 18 - Alta Vista	147	177	161	182	226	177	138	110	146	147	1,611
QUARTIER 19 - Cumberland	17	17	15	16	18	28	16	22	28	34	211
QUARTIER 20 - Osgoode	15	22	14	15	21	13	30	24	16	25	195
QUARTIER 21 - Rideau-Goulbourn	10	7	16	14	16	17	11	13	26	28	158
QUARTIER 22 - Gloucester - S Nepean	8	14	10	6	9	15	14	22	31	21	150
QUARTIER 23 - Kanata South	5	10	16	24	19	21	19	16	23	21	174
Total	1,451	1,478	1,617	1,508	2,171	1,888	1,801	1,844	2,224	2,315	18,297

Tableau 10 – Appels 3-1-1 pour les maisons de chambres - par quartier

QUARTIER	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
QUARTIER 6 - Stittsville	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2
QUARTIER 12 - Rideau-Vanier	2	4	5	4	6	8	5	5	2	1	42
QUARTIER 13 - Rideau-Rockcliffe	1	0	1	0	0	0	0	0	2	2	6
QUARTIER 14 - Somerset	19	8	14	27	21	39	29	20	27	35	239
QUARTIER 15 - Kichissippi	1	3	0	3	2	5	1	1	4	1	21
QUARTIER 17 - Capital	0	0	0	0	3	6	1	0	1	1	12
Total	23	16	21	34	32	58	36	26	36	40	322

Tableau 11 - Appels 3-1-1 pour les anciennes maisons de chambres - par quartier

QUARTIER	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
QUARTIER 8 - College	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	3
QUARTIER 17 - Capital	0	0	1	0	1	0	1	0	0	1	4
QUARTIER 16 - River	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
QUARTIER 15 - Kichissippi	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
QUARTIER 14 - Somerset	6	6	9	8	22	18	8	11	9	9	106
QUARTIER 12 - Rideau-Vanier	0	3	8	5	13	2	7	7	5	3	53
Total	6	9	18	15	37	21	16	18	14	14	168

Tableau 12 - Appels 3-1-1 de logements locatifs - par type de plainte

Type de plainte	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Bâtiment, intérieur	662	619	623	685	1,086	970	903	803	1,018	981	8,350
Extérieur, débris/déchets	195	230	304	256	320	265	234	319	395	470	2,988
Bâtiment, extérieur	178	168	232	183	192	210	181	220	215	221	2,000
Chauffage insuffisant	186	199	192	145	208	156	171	161	191	146	1,755
Gazon long/m. herbes	61	103	63	67	114	89	94	126	139	184	1,040
Info- normes immobilières	48	47	51	58	78	52	68	52	82	133	669
Arbre mort dangereux	16	11	35	19	31	29	33	48	44	49	315
Mécanique-chauffage	20	34	15	20	27	25	47	23	26	29	266
Accumulation, neige/glace	23	12	16	27	31	14	22	23	35	26	229
Ascenseurs	19	19	26	18	27	15	9	5	19	10	167
Véhicule abandonné	10	12	13	7	18	10	5	16	5	9	105
Aiguilles/seringues	5	4	11	9	11	9	7	9	17	10	92
Clôture, mal entretenue	0	0	0	3	6	7	7	16	15	18	72
Eau de piscine	4	1	3	4	5	7	8	6	7	2	47
Autres	24	19	33	7	17	30	12	17	16	27	202
Total	1,451	1,478	1,617	1,508	2,171	1,888	1,801	1,844	2,224	2,315	18,297

Tableau 13 - Appels 3-1-1 pour les maisons de chambre – par type de plainte

Type de plainte	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Bâtiment condamné	0	0	0	0	1	2	0	0	1	0	4
Bâtiment, extérieur	3	1	3	4	3	1	2	3	1	2	23
Bâtiment, intérieur	15	11	11	24	23	44	25	16	24	26	219
Extérieur, débris/déchets	1	1	6	4	4	3	5	1	3	3	31
Chauffage	3	3	1	1	1	7	2	6	7	7	38
Autres	1	0	0	1	0	1	2	0	0	2	7
Total	23	16	21	34	32	58	36	26	36	40	322

Tableau 14 - Appels 3-1-1 pour les anciennes maisons de chambre – par type de plainte

Type de plainte	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Bâtiment, intérieur	4	4	10	9	22	16	10	8	5	7	95
Extérieur, débris/déchets	1	3	6	2	3	2	4	4	3	2	30
Chauffage-insuffisant	1	1	0	3	7	0	1	4	2	1	20
Bâtiment, extérieur	0	1	2	1	3	2	1	2	4	0	16
Chauffage-mécanique					2	1				4	7
Total	6	9	18	15	37	21	16	18	14	14	168

Annexe B – Lois provinciales

Loi de 2001 sur les municipalités (de l'Ontario)

Donne aux municipalités le pouvoir spécifique de délivrer des permis, de réglementer et de régir les entreprises qui exercent leurs activités à l'intérieur de la municipalité. En vertu de la Loi, les municipalités sont autorisées à adopter des règlements pour la santé, la sécurité et le bien-être des personnes. Le paragraphe 436(1) de la Loi permet aux municipalités d'adopter des règlements municipaux qui permettent aux agents des règlements municipaux d'entrer sur une propriété privée sans préavis et sans mandat en tout temps raisonnable afin de poursuivre une enquête découlant d'une plainte ou d'une inspection suivant un ordre de la Ville. Toutefois, ils ne peuvent pas entrer dans un logement sans permission.

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Protège les locataires résidentiels contre l'augmentation illégale des loyers et les expulsions illégales, et établit un cadre pour la réglementation des loyers résidentiels. Elle énonce les droits et les responsabilités des propriétaires et des locataires. La Loi établit le cadre législatif des augmentations annuelles des loyers (Lignes directrices sur l'augmentation des loyers). Les lignes directrices ne s'appliquent pas aux logements locatifs occupés pour la première fois à des fins résidentielles après le 15 novembre 2018. Les propriétaires sont toujours autorisés à fixer les loyers à n'importe quel niveau pour les logements vacants ou les nouveaux locataires, quelle que soit la date à laquelle le logement a été loué pour la première fois.

Loi de 1992 sur le code du bâtiment

Régit la construction, la rénovation et le changement d'usage d'un bâtiment. Établit des exigences techniques et administratives détaillées, ainsi que des normes minimales pour la construction de bâtiments. La Ville applique la Loi lorsqu'elle délivre des permis de construction. Les exigences changent de temps à autre, mais les bâtiments existants n'ont pas à se conformer au nouveau règlement, à moins qu'un règlement municipal sur les permis ne l'exige.

Code des droits de la personne (de l'Ontario)

Exige que les programmes municipaux, les règlements municipaux et les décisions telles que la délivrance de permis tiennent compte de tous les membres de leur collectivité. Le Code exige que les décisions ne ciblent pas les personnes ou les groupes qui s'identifient aux motifs énoncés dans le Code ou n'aient pas d'incidence négative disproportionnée sur eux. Le Code a la primauté, ce qui signifie qu'il a préséance sur les autres lois.

Les règlements sur le logement locatif sont discriminatoires s'ils défavorisent quelqu'un dans une zone sociale protégée - comme le logement - en raison de son association avec un motif protégé. Si un règlement est jugé discriminatoire, une municipalité doit démontrer que l'absence ou la

modification du règlement lui causerait une « contrainte excessive » en termes de santé et de sécurité ou de conséquences financières.

Selon le site web de la [Commission ontarienne des droits de la personne](#) :

« Les règlements d'autorisation visent à réglementer les logements locatifs en exigeant que les propriétaires exploitent leur propriété conformément à certaines normes. Ils peuvent raisonnablement contenir des dispositions relatives à la collecte des déchets et à l'enlèvement de la neige, à l'entretien, aux normes de salubrité et de sûreté, ainsi qu'au stationnement. La CODP s'inquiète toutefois de certaines autres dispositions, ayant trait par exemple aux normes de surface de plancher brute pour les chambres à coucher et surfaces habitables qui dépassent les exigences du Code du bâtiment, aux plafonds imposés sur les chambres à coucher et aux distances de séparation minimales. Ces dispositions peuvent réduire la disponibilité et la diversité des logements locatifs (qui est un élément clé des quartiers sains), et peuvent contrevenir au Code en ayant un impact négatif sur les groupes protégés. »

Dans un rapport publié en 2008, la Commission a fait état des préoccupations suscitées par les restrictions imposées aux maisons de chambres légales qui ont entraîné la construction de maisons non réglementées et non inspectées pour répondre à la demande de ce type de logement. Les attitudes « pas dans ma cour » (NIMBY) dans les communautés ont également limité la disponibilité des maisons de chambres. ([Le droit au logements : Rapport de consultation sur les droits de la personne en matière de logements locatifs en Ontario](#): 2008). La Commission a contesté plusieurs règlements sur les permis de location comme ceux d'Oshawa et de Waterloo. Au départ, la Ville de Waterloo avait prévu dans son règlement municipal des exigences relatives à la surface de plancher brute par personne et exigeait également que les renseignements sur les locataires soient inclus dans la demande de permis. Ces exigences ont été supprimées après que la Commission ontarienne des droits de la personne eut soulevé des objections.

Loi de 2019 pour plus de logements et plus de choix (Projet de loi 108)

Le 2 mai 2019, le gouvernement de l'Ontario a rendu publics les résultats de son examen de la mise en œuvre de la consultation sur le [Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario](#) et a aussi déposé le [projet de loi 108](#) pour mettre en œuvre le plan. Selon le Plan, l'un des objectifs est d'appuyer les locataires et d'encourager la construction de nouveaux projets locatifs en reportant les redevances d'aménagement jusqu'à ce que les immeubles soient loués, en réduisant les formalités administratives pour les approbations d'aménagement et en encourageant les unités secondaires comme les appartements en sous-sol qui seraient également exemptés des redevances. Le gouvernement provincial fera également « plus pour aider les locataires et les propriétaires d'immeuble à bien connaître leurs droits et à résoudre leurs différends ».