

Le logement étudiant

Document de travail

Étude sur la réglementation des logements locatifs



Maclaren Municipal Consulting Inc.

Le 14 mai 2019

Table des matières

1.	Mandat de l'examen	3
2.	Quel est le problème avec le logement étudiant ?	3
3.	Le marché locatif d'Ottawa	4
4.	Quelles sont les options de logement pour les étudiants ?	5
5.	Quels sont les facteurs clés qui influent sur les choix de logement des étudiants ?	7
6.	Qui sont les acteurs clés du marché du logement étudiant ?	9
7.	Où se concentrent les préoccupations au sujet du logement étudiant ?	12
8.	Quel rôle la Ville a-t-elle joué dans la réglementation du logement étudiant ?	14
9.	Quelles approches ont été essayées ailleurs ?	16
10.	Quel rôle joue la réglementation ?	17
	Vos commentaires	19
	<i>Annexe A</i>	21
	<i>Annexe B</i>	25

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 des noms de domaine en :

- Locations à court terme,
- Logement étudiant, et
- 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. Quel est le problème avec le logement étudiant ?

C'est quoi le problème ? Ça dépend à qui vous le demandez. Pour les étudiants, les questions prioritaires sont le prix et la proximité du campus. Pour les voisins, il peut s'agir de bruit et de nuisances. Pour la Ville, c'est de s'assurer que les mesures prises pour répondre aux préoccupations des étudiants et des voisins n'aggravent pas les difficultés auxquelles sont confrontés les étudiants.

Les taux d'inoccupation étant faibles et les loyers augmentant, les étudiants ont de la difficulté à trouver un logement qu'ils peuvent se permettre à proximité du campus. Bien que certains d'entre eux soient confrontés à des problèmes de qualité ou de sécurité de leur logement, dans un premier temps, il s'agit plus souvent d'une question entre propriétaires et locataires que d'une question de normes de propriété. (Les questions entre propriétaires et locataires sont

réglementées par les provinces, tandis que les normes foncières relèvent de la compétence des municipalités.)

Pour les voisins, le fait d'avoir des étudiants qui vivent à côté - en particulier un trop grand nombre d'étudiants - suscite des inquiétudes au sujet des fêtes, du stationnement et des boîtes à pizza qui jonchent la pelouse. Dans les quartiers adjacents aux universités et aux collèges, des concentrations élevées de logements pour étudiants dans des quartiers tranquilles composés traditionnellement de logements familiaux, avec un va-et-vient annuel des locataires, peuvent miner la cohésion communautaire et affecter la valeur des propriétés.

Aux fins de la présente étude, les intérêts de la Ville sont de s'assurer que les règlements actuels ou nouveaux contribuent à respecter et à protéger les quartiers et tous leurs habitants. Elle dispose d'une variété de leviers réglementaires qu'elle peut utiliser, mais étant donné la nature complexe et interdépendante du marché de l'habitation, elle doit s'assurer que ses efforts minimisent le risque que des conséquences imprévues causent des problèmes aux autres.

3. Le marché locatif d'Ottawa

La population d'Ottawa continue de croître plus rapidement que l'offre de logements locatifs. La SCHL calcule qu'il y a eu 8 800 ménages supplémentaires en 2018, alors que l'offre de logements disponibles n'a augmenté que de 527¹.

L'immigration constitue une part importante de cette croissance, avec une augmentation de 13 %, tandis que les résidents temporaires, dont bon nombre sont des étudiants étrangers, ont augmenté de 19 pour cent². Ces deux groupes sont beaucoup plus susceptibles d'être locataires que propriétaires.

Les taux d'inoccupation des studios et des appartements de deux et trois chambres à coucher - les plus recherchés par les étudiants - sont faibles et en baisse³. Les loyers moyens ont augmenté de 5,6 % à partir de 2017 ; la plus forte hausse en 17 ans⁴, et beaucoup plus élevée que la ligne directrice moyenne pour l'Ontario (1,8 pour cent) ou que le coût de la vie en général (2,3 pour cent).

De plus, le nombre d'occupants par unité augmente⁵ — à un moment où la taille des ménages diminue. Avec les familles de nouveaux arrivants, les étudiants peuvent être responsables d'une

¹ Canada Mortgage and Housing Corporation, Rental Market Report Ottawa-Gatineau CMA (Ontario) 2018, 1.

² Ibid, 2.

³ Ibid. 1.

⁴ Ibid, 3.

⁵ Ibid. 3.

part disproportionnée de cette tendance, car un plus grand nombre d'étudiants partagent un logement pour payer le loyer.

Une analyse du marché locatif local pour la Ville d'Ottawa prévoit que si les tendances se maintiennent sans changement de cap, le déficit de logements locatifs pourrait atteindre 19 000 unités d'ici 2031, les loyers moyens augmentant de 41 %, ce qui se traduirait par 25 000 ménages supplémentaires vivant dans des logements inabordables⁶. Une partie de la " correction de cap " requise viendra du marché qui réagira à ces facteurs à mesure que le logement locatif deviendra un investissement plus attrayant.

Dans ce contexte plus large, la demande de logements étudiants est moins claire et les données fiables - tant pour la prévision de la demande que pour l'analyse du marché secondaire - sont rares.

Il y a actuellement 100 950 étudiants de niveau postsecondaire inscrits à temps plein dans les universités et collèges d'Ottawa ; la moitié d'entre eux vivent à la maison⁷. De plus amples détails par institution sont fournis à l'annexe A.

La croissance prévue des effectifs varie d'un établissement à l'autre, et l'instabilité augmente en raison des changements apportés aux politiques et aux priorités de financement du gouvernement provincial, mais la croissance des effectifs devrait être modeste - de un à deux pour cent par année, beaucoup plus faible qu'au cours des dernières années.

Ce qui est particulièrement pertinent pour le marché de la location, on s'attend à ce que la plus forte croissance se produise chez les étudiants étrangers et ceux de l'extérieur d'Ottawa. Attirée par la qualité, la sécurité et l'abordabilité relative des universités et des collèges locaux - et alimentée en partie par l'apparente hostilité des É.-U. envers les immigrants - ce changement dans la composition du groupe des étudiants accélérera la demande de logements locatifs.

4. Quelles sont les options de logement pour les étudiants ?

Le logement étudiant prend de nombreuses formes et, au cours de leurs études, de nombreux étudiants passent d'une forme à l'autre. Il est courant pour les étudiants de commencer à la maison ou en résidence et ensuite, à mesure qu'ils développent un cercle d'amis et deviennent plus autonomes, de faire la transition vers des options de logement toujours plus indépendantes.

⁶ Ville d'Ottawa, Rapport d'analyse du marché locatif, 2019, 5.

⁷ Données fournies par les établissements postsecondaires locaux.

À Ottawa, la moitié des étudiants universitaires et une proportion plus élevée d'étudiants collégiaux vivent avec leurs parents⁸.

Résidence universitaire

Les étudiants de première année provenant de l'extérieur de la ville et les étudiants locaux à la recherche d'une plus grande indépendance optent souvent pour des chambres en résidence sur le campus, avec un plan de repas complet.

Louer une chambre hors campus

Les universités d'Ottawa n'ont pas de maisons de fraternité ou de sororité, ce qui fait que les options hors campus comprennent :

- la location d'une chambre dans le cadre d'un programme d'hébergement en famille d'accueil, facilité par l'université ou le collège ; souvent préféré par les étudiants étrangers.
- la location d'une chambre ou d'une suite dans une maison privée auprès d'un propriétaire individuel qui peut partager la maison.
- la location d'une chambre dans un baraquement ou dans un cadre de groupe pour les étudiants où chaque résident a sa propre chambre mais partage les salles de bains et les cuisines.
- sous-location d'une chambre d'un étudiant qui a loué une maison ou un appartement.

Louer une maison ou un appartement

Un groupe peut louer une maison ou un appartement collectivement ou un locataire principal loue puis recrute d'autres étudiants pour partager les coûts et les tâches.

Location dans une maison d'étudiants privée construite à cette fin

Plusieurs nouveaux développements offrent des lits ou des studios destinés aux étudiants ayant des commodités spéciales.

Achat d'une maison ou d'un condominium

Bien qu'il s'agisse de petits nombres, certains étudiants (ou plus souvent leurs parents) achètent une maison en rangée ou un condo pour la durée de leurs études, sous-louant souvent des chambres à d'autres étudiants et vendant normalement la propriété à la fin de leurs études.

⁸ Cela fait écho à une tendance plus large où des proportions historiquement élevées de jeunes vivent à la maison jusqu'à l'âge de 29 ans, reflétant à la fois des coûts de logement plus élevés et des perspectives de revenus plus incertaines.

5. Quels sont les facteurs clés qui influent sur les choix de logement des étudiants ?

Les facteurs qui influent sur le choix des logements étudiants comprennent le prix, la proximité, la sécurité, la qualité, la communauté, les commodités et le rendement.

Le prix

Étant donné les frais de scolarité élevés, les avantages de rester à la maison et d'économiser sur le loyer sont évidents. De nombreux étudiants sont aux prises avec des dettes croissantes, comptant sur le soutien de leur famille et sur des prêts pour couvrir la plus grande partie de leurs dépenses⁹.

Une chambre en résidence n'est pas bon marché. Mais pour les étudiants de première année, âgés de 17 à 19 ans, et qui ont normalement la garantie d'une place en résidence pour les inciter à confirmer leur admission, une chambre de résidence avec sa surveillance et son " soutien global " présente des avantages évidents.

Mais après la première année, la plupart des étudiants optent pour des logements moins chers hors campus, où malgré des marchés serrés et des loyers en hausse, ils peuvent trouver un logement moins cher par eux-mêmes ou en partageant avec d'autres étudiants¹⁰ ; tout en jouissant d'une plus grande indépendance.

La proximité

Le temps de trajet jusqu'au campus est un facteur clé pour les étudiants. Le désir d'un accès facile aux classes, à la bibliothèque, aux loisirs et aux autres installations du campus signifie que la plupart des étudiants veulent vivre à moins de 30 minutes du campus, que ce soit à pied, à bicyclette ou en transport en commun. Le stationnement sur le campus est limité et coûteux, tandis que les laissez-passer de transport en commun sont inclus dans les frais de scolarité. Cela exerce une forte pression sur les quartiers adjacents au campus, où les taux d'inoccupation sont généralement beaucoup plus faibles que dans l'ensemble de la ville, ce qui entraîne une nouvelle hausse des loyers. Le laissez-passer de transport en commun et le service de transport en commun/train léger sur rail jusqu'aux campus élargissent toutefois l'éventail des quartiers disponibles.

La sécurité

Pour les étudiantes en particulier, mais aussi pour les autres étudiants qui peuvent être vulnérables, la sécurité est un facteur clé dans le choix des options de logement. Comme pour la proximité, les étudiants paieront une prime pour plus de sécurité et de tranquillité d'esprit. Pour

⁹ 3ci et Carleton University Student Association, Housing Survey, 2017, 12.

¹⁰ Ibid, 10-11. L'enquête a montré que les étudiants payaient moins que les loyers du marché, 90 % d'entre eux partageant le logement et les coûts avec d'autres étudiants.

les étudiants LGBTQ+, les étudiants autochtones et les étudiants issus de minorités raciales et religieuses, qu'ils soient Canadiens de la nième génération, immigrants plus récents ou étudiants étrangers, les préoccupations croissantes concernant l'intolérance et la violence ciblée peuvent avoir un impact sur leurs choix de logement.

La qualité

La santé physique et mentale des étudiants est améliorée par un logement de bonne qualité. Les données de la Ville d'Ottawa révèlent que 18 % des plaintes relatives aux normes foncières portent sur des logements locatifs¹¹ ; de plus, un sondage de l'Université Carleton a révélé que près d'un cinquième des étudiants ont déclaré que leur logement actuel était au-dessous de leurs besoins¹². L'éclairage ou la chaleur inadéquats, la présence de moisissure, la plomberie inadéquate et le manque d'intimité sont des préoccupations courantes. Mais étant donné le marché serré et les loyers élevés, les étudiants sont parfois contraints de vivre dans des conditions moins qu'adéquates.

La communauté

En général, les étudiants ne cherchent pas à vivre seuls. Ainsi, les étudiants de l'extérieur de la ville ou d'autres pays vivent généralement en résidence pendant leur première année, puis, ayant pris leurs marques et noué des amitiés, préfèrent déménager hors campus, en partageant le logement - et les frais - avec d'autres. Les étudiants locaux aussi, une fois qu'ils ont des colocataires potentiels, sont plus susceptibles de passer de la maison à la vie autonome.

Les commodités

Si le prix, la proximité et la sécurité l'emportent sur d'autres facteurs, les étudiants recherchent également un logement qui leur offre un accès facile à des débouchés sociaux - cafés, centres de conditionnement physique, espaces communaux - sur place ou dans le quartier.

Le rendement

Les choix en matière de logement ont une incidence importante sur le rendement des élèves. Les étudiants qui vivent à la maison sont ceux qui réussissent le mieux, avec les taux de rétention, d'avancement et d'obtention de diplôme les plus élevés, suivis des étudiants qui vivent en résidence¹³. L'expérience des étudiants vivant seuls ou en colocation hors campus est moins consistante. Bien que les résidences d'hébergement puissent avoir la réputation d'être des lieux

¹¹ Ville d'Ottawa, Analyse des appels au 3-1-1

¹² 3ci et CUSA, 7.

¹³ Selon les responsables du collège Algonquin, le taux de rétention des étudiants en résidence est de 80 à 90 p. 100, alors qu'il tombe à 70 p. 100 pour les étudiants hors campus.

de fête, elles offrent aussi un meilleur soutien social et de meilleures perspectives d'intervention précoce dans la promotion de la santé mentale.

Les étudiantes

La majorité – 56 % - des étudiants de niveau postsecondaire sont des **femmes**¹⁴, et pourtant, une grande partie des préoccupations du public au sujet du logement étudiant semble se concentrer sur le comportement perturbateur de groupes de jeunes hommes.

Pour les étudiants **handicapés**, il est particulièrement difficile de trouver un logement abordable et accessible. Étant donné que bon nombre d'entre eux dépendent de prêts, de bourses et de l'aide sociale, le coût d'une chambre en résidence en plus des frais de scolarité et, pour certains, des soins auxiliaires, constitue une véritable difficulté. Et il est difficile de trouver des logements abordables et accessibles sur le marché privé¹⁵.

Les **étudiants étrangers** sont vulnérables à l'exploitation et à l'intimidation. Il se peut qu'ils ne connaissent pas bien les normes et les attentes du Canada. Il se peut qu'ils ne soient pas au courant des voies de recours - ou qu'ils n'aient pas confiance dans la capacité des fonctionnaires à répondre. Ils peuvent craindre que leur statut d'immigrant soit compromis s'ils se plaignent. Ceux qui ne maîtrisent pas le français ou l'anglais font face à des barrières de communication. Et, alors que certains viennent de milieux aisés, beaucoup ont du mal à couvrir leurs frais de logement et de subsistance, et paient déjà des frais de scolarité beaucoup plus élevés.

Les étudiants **à faible revenu**, les étudiants **autochtones** et **racialisés**, les étudiants **ayant une famille**, les étudiants issus de communautés **rurales** et autres peuvent également faire face à des obstacles particuliers ou à une vulnérabilité accrue lorsqu'ils cherchent un logement convenable et abordable.

6. Qui sont les acteurs clés du marché du logement étudiant ?

La moitié des 100 950 étudiants de niveau postsecondaire à temps plein d'Ottawa vivent avec leur famille ; mais pour ceux qui vivent à l'extérieur de la maison, la plupart vivent en résidence ou en location - souvent avec d'autres étudiants - sur le marché privé.

¹⁴ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171207/dq171207c-eng.htm>

¹⁵ Carleton University Students Association, Accessibility Initiative Survey, 2017, 6.

Universités et collèges

Les universités et collèges locaux offrent 9 270 lits en résidence¹⁶, en donnant la priorité aux étudiants de première année, en reconnaissant l'importance d'un logement sûr pour le recrutement et le maintien en poste.

Des renseignements sur l'offre et la demande de chambres en résidence et des renseignements supplémentaires sur les particularités de chaque établissement postsecondaire se trouvent à l'annexe A, *Quelle est la situation du logement dans chaque école ?*

Les résidences sont autofinancées et fonctionnent comme une entreprise, ne recevant aucune subvention du gouvernement ou de l'institution ; elles recouvrent les coûts à même les droits d'inscription et la location des salles de conférence.

Étant donné que les universités détiennent une charte provinciale, les résidences sur les campus ne sont pas du ressort de l'application des règlements municipaux, et les services de protection sur les campus traitent la plupart des plaintes.

Les étudiants qui vivent en résidence ne sont pas couverts par la législation sur les relations entre propriétaires et locataires, mais se conforment plutôt aux règles de l'établissement d'enseignement, y compris un code de conduite.

Petits propriétaires

Un nombre important mais incertain d'étudiants vivent dans des chambres, des suites au sous-sol et des greniers dans des maisons privées ; parfois ils partagent la cuisine et la salle de bain ; parfois non. Les propriétaires partagent souvent la maison, tirant un revenu important de l'unité ou des unités locatives. D'autres propriétaires louent la maison dans son intégralité à plusieurs étudiants, individuellement ou collectivement. Les propriétaires de logements en copropriété peuvent également louer leur logement à des étudiants.

Propriétaires commerciaux

Beaucoup d'étudiants louent dans des immeubles d'habitation de faible, moyenne et haute densité sur le marché privé, le plus souvent en partageant le loyer et les services d'utilités publiques avec d'autres étudiants. Une grande partie de ces bâtiments ont été construits il y a 40 ans ou plus¹⁷ et les loyers sont généralement moins chers.

L'âge de ces immeubles, combiné à la pression accrue pour maximiser le rendement des investissements immobiliers, signifie que ce parc immobilier est vulnérable à être retiré du marché

¹⁶ Données fournies par les établissements postsecondaires locaux.

¹⁷ Ville d'Ottawa, le Rapport d'analyse du marché locatif, 2019, indique que 62 p. 100 des logements locatifs à Ottawa ont plus de 40 ans.

étudiant à mesure qu'il est rénové et mis à niveau. Cela dit, le roulement naturel des locataires étudiants permet aux propriétaires d'augmenter plus facilement le rendement en augmentant les loyers d'une année à l'autre, ce qui peut financer le renouvellement et retarder les pressions menant au réaménagement.

Propriétaires de baraquements (bunkhouses)

Certains propriétaires de logements étudiants ont maximisé leur rendement en construisant des " baraquements " qui ont contourné les restrictions de zonage et les permis de construction de maisons de chambres. Le zonage a limité le nombre d'unités qui pourraient être construites dans certaines parties de la Côte-de-Sable en particulier, mais pas la taille des unités. La définition des maisons de chambres permettait aux propriétaires de louer aux étudiants des chambres individuelles avec accès partagé à la cuisine et aux installations sanitaires, sans être reconnus comme maisons de chambres. Il en est résulté des bâtiments sur des rues résidentielles tranquilles pouvant accueillir jusqu'à 20 étudiants.

Cela a donné lieu à des plaintes au sujet des déchets, du bruit, du stationnement et d'autres préoccupations, ce qui a incité la Ville à apporter des modifications à son règlement de zonage qui rendent illégal l'aménagement de nouveaux baraquements à l'échelle de la ville.

Maisons d'étudiants privées construites à des fins particulières

Il y a de nouveaux acteurs sur le marché local du logement étudiant - des investisseurs qui construisent à grande échelle des logements locatifs spécialement conçus pour les étudiants. Soutenant que le marché traditionnel ne s'adressait pas aux étudiants, ils entrevoient un potentiel considérable de rendements élevés.

Au cours des dernières années, de nouveaux développements dont Envie, 1Eleven, The Spire et Théo, offrent des studios et des suites de deux, trois et quatre chambres à coucher avec marketing et commodités destinées aux étudiants. Envie et une tour de condominiums adjacente, construite dans l'intention de sous-louer aux étudiants, sont de nouvelles constructions. Les autres sont des conversions - d'un hôtel d'appartements, d'une église et d'un immeuble de bureaux. Ces développements sont tous proches d'un campus universitaire.

Les loyers sont généralement comparables ou supérieurs aux frais de résidence et, dans certains cas, les investisseurs se tournent vers les collèges et les universités pour garantir les étudiants/locataires. Ils demandent souvent aux locataires de signer des codes de conduite qui reflètent ceux de leur école, bien que les locataires soient couverts par la législation sur les propriétaires-locataires.

Contrairement à Waterloo¹⁸ avec son triplé de pressions - demande croissante, forte proportion d'étudiants de l'extérieur de la communauté et forte proportion d'étudiants étrangers - le marché d'Ottawa pour les maisons d'étudiants construites à des fins privées est plus modeste.

7. Où se concentrent les préoccupations au sujet du logement étudiant ?

Une analyse de tous les appels au 3-1-1 liés au logement locatif qui ont été effectués en vertu des normes immobilières montre qu'il y a eu moins de 350 appels sur une période de dix ans qui ont fait référence à des étudiants ou qui ont été identifiés comme étant des étudiants¹⁹.

La moitié de ces appels provenaient de plaintes au sujet de déchets ou de débris, qu'ils soient chroniques ou après le déménagement du printemps. Presque tous les autres appels provenaient de préoccupations liées à l'un ou l'autre des trois éléments suivants - en nombre égal :

- les conditions intérieures des unités locatives, en particulier la moisissure, les fuites, la chaleur et l'évacuation en toute sécurité. Ces plaintes provenaient généralement d'étudiants locataires.
- les conditions extérieures des logements locatifs, en particulier l'entretien et la maintenance. Ces plaintes provenaient d'étudiants et de voisins.
- des plaintes au sujet de gazon non entretenu et des mauvaises herbes nuisibles. Ces plaintes provenaient presque exclusivement des voisins.

Les plaintes étaient concentrées dans les quartiers Rideau-Vanier et Capitale, mais même là où elles étaient les plus fréquentes, elles étaient en moyenne moins d'une par mois au cours des dix années. Mais de nombreux appels d'étudiants ou au sujet du comportement d'étudiants n'ont peut-être pas inclus le mot " étudiant " dans la description, et la Ville a entrepris un certain nombre d'initiatives en réponse aux préoccupations de la collectivité, qui étaient considérées comme étant liées aux étudiants.

Des quartiers comme la Côte-de-Sable et le Glebe sont proches des universités, mais, avec leurs rues bordées d'arbres, leurs maisons patrimoniales, leur accès au centre-ville et au canal, leurs cafés et restaurants, leurs institutions culturelles et de divertissement, leurs pistes cyclables et leurs parcs, ils abritent aussi de riches propriétaires, ainsi que des jeunes familles, des étudiants et, de plus en plus, des touristes. Il n'est pas surprenant que des intérêts divergents puissent

¹⁸ Waterloo compte plus de dix fois l'offre d'Ottawa en logements spécialement construits hors campus pour les étudiants (23 387 pour desservir 42 139 étudiants de l'extérieur de la région), comparativement à 4 481 pour Toronto, 3 500 pour London et 3 099 pour Vancouver, et moins de 2 000 pour Ottawa.

¹⁹ Données de la Ville d'Ottawa.

s'opposer. Les étudiants apportent de la diversité et du dynamisme aux quartiers, mais ils entraînent inévitablement une certaine agitation et un comportement immature.

La Côte-de-Sable

Les problèmes liés au logement étudiant ont été plus aigus dans la Côte-de-Sable, où le taux d'inoccupation est faible et en baisse (1,2 p. 100) et les loyers moyens élevés (1 235 \$). La plupart des baraquements de la ville sont situés dans des rues discrètes adjacentes à l'Université d'Ottawa. Certains ayant jusqu'à 20 lits, surpeuplés²⁰, ce qui a aggravé les problèmes d'élimination des déchets et de bruit. Une partie des logements destinés aux étudiants du secteur privé a également été construite dans la Côte-de-Sable, en particulier sur les rues Laurier et Rideau.

Le Vieux-Ottawa-Sud et le Glebe

Le Vieux-Ottawa-Sud et le Glebe ont les taux d'inoccupation les plus bas de la ville (0,5), avec des taux d'inoccupation de 0,0 % pour les célibataires et les appartements à trois chambres. Les loyers moyens sont parmi les plus élevés (1 251 \$)²¹. Ici aussi, on trouve des baraquements pouvant accueillir plusieurs étudiants, ce qui engendre une grande partie des plaintes.

Cityview/Centrepointe

Dans les quartiers les plus proches du Collège Algonquin, les étudiants ne constituent pas autant de résidents et les pressions en matière de logement ne sont pas aussi fortes. Les taux d'inoccupation diminuent, mais ils sont supérieurs à la moyenne pour la Ville, et les loyers, bien qu'en hausse, demeurent inférieurs à la moyenne²², étant en moyenne de 1 209 \$²³. Cependant, ces quartiers ont été conçus pour les familles qui font la transition vers un type de ménage plus diversifié, ce qui contraste avec les attentes des voisins et de la communauté.

Quartiers émergents

Les nouvelles passerelles piétonnières qui enjambent le canal et la rivière ont prolongé l'impact de l'Université d'Ottawa dans le centre-ville et Overbrook, et d'autres quartiers près des établissements postsecondaires en ressentent les effets, mais moins que les quartiers immédiats mentionnés ci-dessus. De nouvelles voies de transport en commun rapide élargiront l'éventail des quartiers facilement accessibles aux campus universitaires, accroîtront le bassin de logements abordables attrayants pour les étudiants et allégeront peut-être certaines des pressions qui s'exercent sur les quartiers plus près des campus.

²⁰ Dans Côte-de-Sable, comme dans d'autres quartiers à forte concentration d'étudiants à Ottawa, il n'y a aucune preuve de surpeuplement au niveau du nombre de personnes par chambre. Des problèmes sont plutôt apparus en raison du nombre de chambres à coucher par bâtiment.

²¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, op. cit., 9.

²² Société canadienne d'hypothèques et de logement, op. cit., 9.

²³ Ville d'Ottawa, Analyse du marché locatif, op. cit., 27.

8. Quel rôle la Ville a-t-elle joué dans la réglementation du logement étudiant ?

Les municipalités peuvent réglementer les utilisations, mais pas les utilisateurs. Les lois sur les droits de la personne et les décisions judiciaires interdisent à la Ville de rédiger des règlements administratifs qui sont discriminatoires à l'égard de groupes particuliers, comme les jeunes, et donc les étudiants, ou qui leur profitent. Les étudiants sont donc soumis aux mêmes exigences et bénéficient des mêmes protections²⁴ que les autres résidents. Par exemple, le règlement de zonage de la Ville ne peut faire la distinction entre les familles et les groupes de colocataires ou les colocataires.

La Ville ne réglemente pas les résidences universitaires et collégiales (qui sont régies par la charte provinciale de l'institution). Cependant, il a un certain nombre de règlements visant à améliorer les conditions de logement dans la communauté, y compris celles des étudiants :

- Le Règlement municipal sur le bâtiment exige que tous les projets de construction ou de rénovation respectent les dispositions et les normes minimum du Code du bâtiment de l'Ontario avant qu'un permis puisse être délivré.
- Le Règlement municipal sur les normes foncières établit les normes que les bâtiments, y compris les bâtiments résidentiels, doivent respecter sur une base continue. Le propriétaire est tenu de réparer et d'entretenir la propriété et l'occupant est tenu de maintenir la propreté et les conditions sanitaires. Le Règlement régit à la fois l'état de la cour et de l'extérieur de l'immeuble, ainsi que les conditions à l'intérieur de l'immeuble.
- Le Règlement municipal sur l'entretien des propriétés réglemente le nettoyage et le nettoyage des déchets, des débris, de la neige et de la glace de toutes les propriétés.
- Le Règlement municipal sur le chauffage exige que les locaux loués soient maintenus à une température adéquate en tout temps.
- Le Règlement sur la gestion des déchets solides établit le niveau de service pour la collecte des déchets solides et des matières recyclables, et indique quels types de bâtiments recevront des services et lesquels doivent organiser leur propre élimination des déchets.
- Le Règlement sur le bruit réglemente le bruit qui dérange les voisins, y compris les autres locataires.
- Le règlement de zonage régit les endroits où divers types d'usages sont permis sur un lot ainsi que la forme (forme construite), l'emplacement et la distribution des bâtiments et autres caractéristiques du lot. Il n'existe aucun règlement de zonage qui exige ou interdit la location de logements locatifs dans des secteurs particuliers, et toute propriété résidentielle peut être occupée par le propriétaire ou par un ou plusieurs locataires.

²⁴ À l'exception de ceux qui vivent en résidence, les étudiants bénéficient des mêmes protections et recours que les autres locataires en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation et de la Loi sur l'équité en matière de location. Les élèves sont également protégés par les dispositions du Code des droits de la personne de l'Ontario.

- Le Règlement sur les permis autorise un certain nombre d'entreprises, y compris les maisons de chambres.

L'application des règlements administratifs est axée sur les plaintes, les inspections et les ordonnances d'application déclenchées par les demandes de service provenant des résidents. Comme nous l'avons déjà mentionné, le nombre d'appels au 3-1-1 qui font référence à des étudiants est relativement faible - moins de 350 au cours des dix dernières années. Cependant, d'autres plaintes peuvent provenir d'étudiants ou concerner des étudiants sans que cela ne soit mentionné.

De nombreuses préoccupations et plaintes concernant le logement des étudiants proviennent de baraquements, d'immeubles à logements multiples, d'immeubles à plusieurs chambres et d'immeubles de faible hauteur qui s'adressent principalement aux étudiants. Bien que la Ville délivre des permis pour les maisons de chambres, les exploitants de baraquements prétendent louer de grands appartements, et non des maisons de chambres, et qu'ils n'ont pas besoin d'un permis.

Cette situation a donné lieu à des anomalies en matière de collecte des déchets, par exemple. Alors que les immeubles d'appartements doivent disposer d'installations adéquates de stockage des déchets pour le nombre de ménages concernés, les baraquements comportaient relativement peu d'"unités". Le propriétaire d'une maison de chambres est tenu de passer un contrat avec une entreprise privée pour la collecte des déchets, tandis qu'un baraquement est desservi comme tout autre logement privé - même si, avec un maximum de 20 lits, il est peu probable qu'il respecte la limite de six sacs par collecte par ménage.

Au cours de la dernière année, la Ville a apporté un certain nombre de changements à la question des baraquements et aux questions connexes. Elle a révisé son règlement de zonage afin de clarifier les définitions de logement (occupé par un seul ménage qui vit ensemble en tant que ménage et prend des décisions collectives concernant l'intérieur du logement) et de maison de chambres (tout logement de plus de huit pièces, ou non occupé par une seule unité de ménage). Elle a aussi imposé une limite au nombre de chambres à coucher par unité d'habitation (4). Ces changements s'appliquent à l'ensemble de la ville et empêcheront la construction de nouveaux baraquements (ou la conversion de bâtiments en baraquements).

De plus, la Ville a modifié ses normes et règlements municipaux sur l'entretien des propriétés qui s'appliquent à Côte-de-Sable afin de répondre aux préoccupations généralisées au sujet des dégâts inesthétiques associés aux baraquements existants²⁵.

²⁵ <http://app05.ottawa.ca/sirepub/cache/2/r3qkdn1djc4u4xckdnpxesmd/46600505032019110814551.PDF>

À titre d'essai, pour une période d'un an se terminant en juillet 2019, la Ville a imposé des limites quant au nombre, à l'emplacement et à la visibilité des contenants à déchets, des bacs à compost et des bacs de recyclage dans la Côte-de-Sable. De plus, on a modifié les règlements administratifs pour tenir les propriétaires et les occupants responsables de la gestion des déchets et des débris. De plus, un agent d'application des règlements désigné a été affecté à ce quartier.

Ce projet pilote mettra à l'essai l'efficacité et l'équité de l'application des dispositions du Règlement à un quartier particulier - un précédent pour Ottawa. Il évaluera également s'il existe d'autres avenues ou des avenues plus appropriées pour réduire les préoccupations au sujet des normes et de l'entretien des propriétés dans le quartier - et s'il y a lieu d'envisager d'étendre ces dispositions révisées à d'autres secteurs de la ville.

9. Quelles approches ont été essayées ailleurs ?

La plupart des grandes villes canadiennes - y compris Toronto, Vancouver, Calgary et Edmonton - n'ont pas de règlements spéciaux concernant le logement étudiant. Toutefois, un certain nombre de municipalités de l'Ontario - principalement de petits centres qui accueillent une université qui attire la plupart de ses étudiants de l'extérieur de la ville, notamment Kingston, London, Guelph, Peterborough, St. Catharines et Oshawa - ont adopté des règlements administratifs spéciaux pour traiter des fêtes qui vont trop loin. Les règlements sur les nuisances obligent l'hôte/propriétaire à assumer la responsabilité de ses invités et à donner aux autorités des leviers spéciaux pour aider à disperser les foules et à atténuer les tensions.

En 2005, Oshawa a créé un système d'octroi de licences pour la location de propriétés dans les quartiers les plus proches du Durham College²⁶. Le régime de permis exclut les logements occupés par leur propriétaire et comptant moins de trois locataires et impose une limite de quatre chambres à coucher aux propriétés locatives. Les permis sont renouvelables annuellement et la Ville publie une liste des logements locatifs autorisés. [Voir l'annexe B]

De plus, Oshawa a favorisé la construction de nouvelles maisons d'étudiants plus denses et spécialement construites le long d'une artère principale adjacente au campus, en augmentant progressivement l'évaluation (réduisant ainsi temporairement les impôts) et en offrant des exemptions aux redevances d'aménagement le long de ce corridor.

Waterloo, qui compte une importante population étudiante hors campus, a mis en place un système d'attribution de permis pour les immeubles locatifs de faible hauteur en 2011²⁷. Le règlement garantit aux propriétaires fonciers une assurance, le fonctionnement du chauffage et de la climatisation, la vérification de la sécurité électrique, les inspections en cas d'incendie et la

²⁶ City of Oshawa, "By-law 120-2005 - Business Licensing By-law, Schedule K" (February 2019).

²⁷ City of Waterloo, "By-law 2011-047 - Being A By-Law To Provide For The Licensing, Regulating And Governing Of The Business Of Residential Rental Units In The City Of Waterloo" (August 2016).

conformité au zonage, ainsi que l'établissement d'exigences, avec un nombre maximal et une taille minimale pour les chambres. Waterloo exempte les immeubles d'appartements, citant le zonage, l'approbation du plan d'implantation, le code du bâtiment et d'autres dispositions visant à assurer la sécurité et les normes.

En 2017, 3 680 logements locatifs ont été autorisés, chacun avec un plan d'entretien de la propriété. L'application de la loi s'est avérée efficace. Sur une période de quatre ans (2012-2016), les inspections ont révélé plus de 700 infractions au code de prévention des incendies et 1 200 défauts du système électrique, et ont donné lieu à 350 condamnations. Les propriétaires s'inquiètent de l'augmentation des loyers et des tracasseries administratives dues au régime de permis, tandis que les étudiants ont fait l'éloge du système, indiquant qu'il améliore les conditions de vie et réduit les plaintes²⁸.

À **Kingston**, les tentatives d'utiliser des règlements municipaux et des règlements sur les normes foncières pour gérer les frictions entre voisins et étudiants vivant près de l'Université Queen's et pour traiter les plaintes relatives au bruit, au stationnement ou au mauvais entretien n'ont eu qu'un succès limité en raison des contestations judiciaires et de l'inefficacité de l'application des règlements sur les plaintes²⁹.

Bien qu'il n'y ait pas de réglementation visant le logement étudiant à **Toronto**, la ville dispose d'un programme RentSafeTO, qui effectue des inspections proactives des logements locatifs, y compris les tours d'habitation. En raison de l'ampleur de la tâche, le déploiement prend plus de temps que prévu. Après les inspections initiales, le suivi sera axé sur les risques et se concentrera sur les adresses et les propriétaires qui sont des récidivistes.

Vancouver a adopté une approche différente en publiant en ligne une liste de propriétés locatives et en fournissant de l'information sur les normes foncières, ce qui donne aux locataires éventuels la possibilité de vérifier si une propriété ou un propriétaire a des antécédents d'infractions.

10. Quel rôle joue la réglementation ?

Les municipalités n'ont pas le pouvoir de réglementer les loyers, mais leurs décisions peuvent avoir une incidence sur l'offre de logements abordables bien adaptés aux besoins des étudiants. Toutefois, l'expérience d'autres municipalités donne à penser que les leviers réglementaires dont dispose la Ville sont limités - et qu'il faut prendre soin d'éviter les conséquences non voulues.

Puisque les municipalités peuvent réglementer les usages, mais pas les utilisateurs, les règlements municipaux ne peuvent pas cibler les étudiants ou les logements occupés par des étudiants. Et on

²⁸ <https://www.therecord.com/news-story/9079447-waterloo-sticks-with-controversial-rental-licensing-fee>

²⁹ J. S. Frierson, "How are local government responding to student rental problems in university towns in the United States, Canada, and England?" *Georgia Journal of International and Comparative Law*, 33, no. 2 (2004).

doit réfléchir avec soin à l'application générale des règlements à tous les ménages ou à tous les logements résidentiels.

Par exemple, des régimes généraux de permis de location refroidiraient-ils les nouveaux investissements dans le logement étudiant - ou dans le logement locatif en général ? Est-ce qu'ils créeraient des obstacles - ou des désincitations - pour les aînés qui pourraient vouloir louer une chambre ou une suite à un étudiant, en profitant à la fois du revenu et de la camaraderie ? Les ménages de familles élargies, courants dans les cultures autochtones et chez les nouveaux arrivants, seront-ils pris dans les limites du nombre de chambres à coucher imposées par le règlement municipal ?

La question se pose de savoir si l'octroi de permis de location de logements locatifs est une approche positive et proactive pour accroître l'offre de logements sains ou, plutôt, une réaction frustrée à l'échec de la mise en application. Est-ce la bonne solution au problème perçu ? Pénalise-t-elle tout le monde pour des problèmes causés par quelques-uns ?

La réglementation peut imposer un bon comportement, mais ses avantages sont limités si elle n'est pas appliquée. Et la capacité d'appliquer la loi exige la capacité de répondre à la demande et les ressources nécessaires pour couvrir les coûts. Les régimes d'octroi de licences peuvent être coûteux et à forte intensité de main-d'œuvre, exigeant des frais qui peuvent devenir des obstacles et augmenter les loyers.

Mais en l'absence de permis, comment la Ville peut-elle mieux assurer la santé et la sécurité publiques, la protection des consommateurs et l'application efficace du contrôle des nuisances ? Comment peut-elle améliorer sa réactivité et son efficacité pour répondre aux préoccupations ? Des données importantes pourraient-elles aider à établir les priorités en matière d'inspections proactives ? Le 3-1-1 devrait-il être complété par une application pour améliorer les rapports en temps réel et l'enregistrement des préoccupations ?

Si l'idée qu'une plus grande réglementation du logement locatif a du mérite, quelle approche est la plus logique pour la Ville d'Ottawa ? Un permis obligatoire ou un modèle d'accréditation où les propriétaires s'autocertifient ou s'inscrivent volontairement. Est-il plus logique d'accorder une licence à des propriétés ou à des gestionnaires immobiliers ? Encore une fois, il y a des questions de confiance, de transparence, de crédibilité et de responsabilité à prendre en considération.

Au-delà des normes foncières, des permis d'exploitation et de l'application de la loi, la Ville voudra évaluer l'incidence des récentes modifications apportées au Règlement de zonage en ce qui concerne les baraquements - pour s'assurer qu'ils fonctionnent et que des formes plus appropriées de logements à densité moyenne pour les étudiants n'ont pas été découragées.

Le règlement de zonage comprend clairement un règlement de quartier, mais à Ottawa, cette approche n'a été utilisée qu'à titre d'essai pour les normes foncières, les règlements sur l'entretien des propriétés et les règlements sur la collecte des déchets ; elle n'a pas été utilisée pour le

règlement sur les permis. A-t-il été un succès dans Côte-de-Sable, et le concept devrait-il être utilisé ailleurs ?

Et, à un niveau plus général, l'examen du Plan officiel donne à la Ville l'occasion de déterminer s'il est justifié d'adopter une approche plus globale et proactive pour promouvoir un nombre suffisant de logements sains et abordables pour les étudiants.

En examinant la combinaison appropriée de leviers stratégiques, réglementaires et d'application de la loi qui s'offrent à la Ville pour assurer un nombre suffisant de logements abordables, accessibles et sains pour les étudiants, il est important de reconnaître que les autres ordres de gouvernement ont plus de pouvoirs et de ressources.

La province ou la SCHL ont-elles un rôle à jouer pour appuyer le logement étudiant ou pour améliorer ou rénover les logements qui répondent actuellement à une bonne partie des besoins des étudiants ?

Bien que la Ville n'ait aucun rôle à jouer dans la médiation des différends entre propriétaires et locataires, y a-t-il d'autres rôles qu'elle pourrait jouer sans empiéter sur la portée de la Loi sur la location à usage d'habitation ?

Cet examen du Règlement sur les logements résidentiels donnera l'occasion à la collectivité de discuter de ces questions et d'autres encore, ce qui éclairera la stratégie et les priorités de la Ville à mesure qu'elle va de l'avant.

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 2019.

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

Quelle est la situation du logement étudiant dans chaque école ?

Université d'Ottawa

L'Université d'Ottawa compte 42 000 étudiants à temps plein et prévoit une croissance annuelle de 500 étudiants³⁰. Très pertinent pour le logement, le nombre d'étudiants est passé ces dernières années de 50 étudiants locaux et 50 étudiants de l'extérieur de la ville à 45/55 alors que la proportion d'étudiants étrangers - qui représente actuellement 16 % de la population étudiante - et d'étudiants de la région du Grand Toronto et d'ailleurs augmente plus rapidement que celle de la région d'Ottawa-Gatineau. Compte tenu de la forte demande pour ses programmes professionnels bilingues, on s'attend à ce que cette tendance se poursuive au cours des prochaines années, ce qui se traduira par un ratio de 40/60, ce qui accroîtra la demande sur le marché résidentiel local.

L'Université d'Ottawa offre 4 200 lits dans onze résidences, dont trois sont des partenariats hors campus avec le secteur privé. Le plan directeur du logement prévoit la construction de 2 300 unités supplémentaires (6 500 au total) au moyen d'une combinaison de nouveaux bâtiments - adjacents aux résidences actuelles et dans un nouvel ensemble de tours résidentielles sur les avenues Robinson et Lees, avec de nouvelles résidences de faible hauteur le long de l'avenue Henderson.

De plus, l'Université prévoit réaménager les immeubles résidentiels existants afin d'en améliorer l'efficacité et les commodités, et elle demeure ouverte aux projets avec des promoteurs privés. Au cours des dernières années, elle a conclu des contrats avec des intérêts privés pour convertir un hôtel situé à l'angle de la rue Rideau et de l'avenue King Edward et une maison de retraite située sur la rue Rideau à l'angle de la rue Friel en résidences pour étudiants ; elle a également aménagé l'Annexe, sur l'avenue Laurier Est à l'angle de l'avenue Sweetland.

L'Université offre une garantie de première année, assurant à tous les étudiants de première année un lit en résidence, consciente de l'importance d'un logement sûr pour le recrutement et la rétention.

L'Université d'Ottawa offre une vaste gamme de logements à des prix différents. Le lit le moins cher - une chambre double dans une résidence traditionnelle - coûte 6 783 \$ pour l'année scolaire ; il est assorti d'un forfait repas obligatoire à 5 225 \$ pour un coût total de 12 008 \$. Une chambre simple avec repas dans les mêmes bâtiments coûte 13 314 \$ pour huit mois. Le loyer peut aller jusqu'à 19 423 \$ pour un studio de luxe de douze mois à l'Annexe.

³⁰ Données fournies par les représentants de l'Université d'Ottawa et le site Web d'uOttawa.

Les étudiants qui louent sur le marché privé ont tendance à habiter la Côte-de-Sable, la Basse-Ville, Vanier et le long de la rue Rideau, tandis que les nouvelles passerelles sur le canal et la rivière Rideau ont amélioré l'accès au centre-ville et à Overbrook. De plus, l'Université d'Ottawa est bien desservie par le transport en commun, ce qui ouvre des possibilités plus loin. La disponibilité de logements moins coûteux dans les quartiers francophones de Gatineau, combinée à la nature bilingue de la population universitaire, signifie qu'un nombre croissant d'étudiants, y compris des étudiants étrangers d'Afrique, trouvent un logement abordable de l'autre côté de la rivière.

L'Université s'efforce d'accroître la confiance et la transparence dans le quartier environnant, en s'engageant activement au sein d'un comité 'Town and Gown', en partageant son plan directeur du campus et en sollicitant des commentaires sur son plan de logement. Elle a également collaboré avec la Ville pour comprendre et régler les problèmes qui découlent de la concentration des logements étudiants dans la collectivité environnante.

Université Carleton

L'Université Carleton compte 29 250 étudiants à temps plein, et l'on prévoit une croissance annuelle de 1 p. 100, mais cette proportion pourrait augmenter en raison de récentes décisions du gouvernement provincial de ne pas financer de nouveaux campus universitaires dans la RGT. Sur ce total, environ 12 % - 3 460 - sont des étudiants étrangers, qui croissent à un taux de 3 % par an³¹.

L'Université offre 3 600 lits en résidence dans neuf bâtiments du campus, au coût de 10 648 \$ pour le logement et les repas. La demande culmine à environ 4 400 en juin/juillet de chaque année, mais ce manque à gagner de 800 lits tombe à moins de 200 en septembre, les étudiants ayant trouvé un autre logement.

Tout comme l'Université d'Ottawa, l'Université Carleton garantit aux étudiants de première année une chambre en résidence. Ainsi, 50 % des étudiants de première année, soit plus de 2 700 sur 5 500, se voient attribuer des chambres en résidence, ce qui laisse environ 800 lits pour les étudiants qui reviennent, dont beaucoup sont des étudiants étrangers ou viennent du Grand Toronto. De plus, les étudiants handicapés optent souvent pour une chambre sur le campus, ce qui le relie aux tunnels et facilite leur accès aux cours.

Bien qu'on n'en sente pas l'urgence, l'Université Carleton prévoit augmenter sa capacité d'accueil de 400 à 450 lits, et de nouvelles chambres seront mises en service en septembre 2023. Elle envisage également de remodeler les immeubles de résidence existants afin de réduire la densité et de convertir certaines chambres doubles en chambres individuelles, ce qui pourrait accroître encore davantage la demande.

³¹ Données fournies par les représentants de l'Université Carleton et le site Web de l'Université Carleton.

L'Université a envisagé un modèle de partenariat public-privé (P3) pour la construction de logements supplémentaires, mais comme elle dispose de suffisamment de terrains sur le campus et qu'elle craint pour sa réputation, elle a plutôt choisi de développer directement sa capacité de résidence. Elle reconnaît toutefois qu'il n'est pas facile de répondre au besoin de certaines formes de logement pour les étudiants (ou le corps professoral) sur le campus. L'isolement relatif par rapport à des commodités comme une épicerie, par exemple, rend difficile le logement familial sur le campus.

Les étudiants de Carleton ont traditionnellement trouvé des logements hors campus dans le Vieux-Ottawa-Sud, le Glebe et le long de Prince of Wales/Meadowlands. Avec l'O-Train, les options de Mooney's Bay, Greenboro et South Keys se sont ouvertes³². Les relations avec les quartiers avoisinants ont été relativement calmes, bien que les pitreries annuelles du Panda Game génèrent des plaintes et qu'il y ait des incidents isolés où trop d'étudiants vivant à la même adresse ont causé des problèmes de bruit, de nuisance et de stationnement.

Université Saint-Paul

L'Université Saint-Paul compte 1 200 étudiants et son taux de croissance est de un pour cent par année. Environ 25 % sont des étudiants étrangers³³. Elle offre 180 lits en résidence sur le campus, dans 90 chambres doubles, au coût de 7 835 \$ pour l'hébergement. L'offre de chambres en résidence dépasse la demande actuelle, les chambres excédentaires étant louées pour des conférences.

Les étudiants qui louent hors campus sont dispersés dans la région d'Ottawa-Gatineau, mais beaucoup louent des chambres dans le Vieux-Ottawa-Est ou des appartements le long de la promenade Riverside.

Collège Algonquin

Le Collège Algonquin compte 22 500 étudiants à temps plein et son taux de croissance annuel est de 3,5 pour cent³⁴. Bien que la plupart des étudiants proviennent de la région locale, un nombre croissant d'entre eux viennent de la région du Grand Toronto et des villes de l'Est de l'Ontario ; la demande de logements augmente.

Dix-huit pour cent des étudiants sont des étudiants étrangers, contre six pour cent il y a cinq ans. Avec un taux de croissance annuel de 25 %, les étudiants étrangers devraient représenter 25 % des inscriptions d'ici 2022, soit 10 664 étudiants sur 42 000, ce qui alimente la demande de logements.

³² La suspension du service d'OTrain pendant deux ans pourrait inciter les étudiants à chercher un logement ailleurs.

³³ Données tirées du site Web de l'Université Saint-Paul.

³⁴ Données provenant des représentants du Collège Algonquin et du site Web du Collège Algonquin.

Le Collège offre actuellement 1 038 lits en résidence, pour un total de 7 720 \$ pour huit mois (965 \$ par mois) plus 2 310 \$ pour les repas, pour un total de 10 030 \$. Malgré des frais plus élevés que ceux du marché, la demande actuelle est estimée à 1 472 lits, ce qui laisse un déficit de 434 lits.

Parmi les étudiants en résidence, 80 % sont âgés de 19 ans ou moins, 85 % sont en première année et seulement 8 % sont des étudiants étrangers. Pour ceux qui ne parviennent pas à réserver une chambre en résidence, le Collège les aide à trouver un logement en famille d'accueil. Mais cette formule coûte aussi cher, allant de 1 050 \$ par mois pour une chambre à 1 750 \$ avec trois repas par jour.

Le collège n'a pas l'intention de construire d'autres logements pour les étudiants dans l'immédiat, bien qu'on reconnaisse qu'une place en résidence augmente les taux de rétention et de réussite. Le logement sur le campus s'autofinance et les demandes concurrentes de fonds d'immobilisations ont la priorité.

Mais l'administration d'Algonquin surveille les changements dans le marché privé en ce qui a trait aux maisons d'étudiants construites sur mesure et examinent la meilleure façon de s'acquitter de sa responsabilité d'assurer à ses étudiants des options de vie saine.

Bien que la plupart des étudiants vivent chez eux, bon nombre d'entre eux vivent aussi dans des maisons et des maisons en rangée dans les quartiers environnants de Cityview, Meadowlands, Centrepointe et Parkway, ainsi que dans des appartements le long du chemin Baseline. Bien que des préoccupations aient été soulevées - par exemple, des étudiants se rassemblent et fument dans les parcs avoisinants - les représentants du Collège ne sont pas au courant de problèmes généralisés découlant de la concentration des logements étudiants.

Collège la Cité

Le Collège la Cité compte une population étudiante de 5 000 étudiants, avec une croissance prévue de trois à cinq pour cent par année.³⁵ Bien que la plupart des étudiants viennent de la région, la Cité s'efforce d'attirer davantage d'étudiants étrangers, y compris d'Afrique francophone.

Le collège offre 251 lits en résidence sur le campus, au coût de 7 125 \$ pour une année scolaire. Les étudiants qui louent hors campus ont tendance à trouver un logement à Vanier, Carson Grove, Beacon Hill et Gatineau.

³⁵ Données provenant du site Web du Collège la Cité.

Annexe B

L'exemple d'Oshawa³⁶

Oshawa a été la première municipalité de l'Ontario à adopter un permis de location de logements locatifs, exigeant que les propriétaires des environs du Durham College obtiennent un permis d'affaires.

Sous l'impulsion d'une croissance rapide des inscriptions et d'une pénurie croissante de logements sur le campus, les propriétaires ont converti des logements dans des quartiers résidentiels adjacents à faible densité, créant ainsi des unités locatives comptant jusqu'à huit chambres à coucher. Réagissant aux plaintes des voisins au sujet du surpeuplement, du bruit, des nuisances et du stationnement, la Ville a pris des mesures pour contrôler le nombre d'occupants et assurer le respect du règlement municipal.

Le Règlement sur la délivrance des permis couvre des douzaines de rues dans une banlieue de 28 km² au nord du centre-ville, entre l'aéroport et l'autoroute 407, entourant le Collège Durham et le nouvel Institut universitaire de technologie de l'Ontario, ce qui évite d'avoir à établir si une unité locative partagée est "un ménage" ou une "maison de chambres". Les unités locatives occupées par le propriétaire où pas plus de deux chambres à coucher sont louées à des locataires sont exclues (et ne nécessitent donc pas de permis).

Les unités locatives autorisées ont une limite de quatre chambres à coucher, qui ne peuvent occuper plus de 40 p. 100 de la maison (cinq chambres à coucher, le long d'une artère à plus forte densité).

Pour obtenir un permis d'exploitation commerciale, les propriétaires doivent démontrer qu'ils se conforment aux lois provinciales et aux règlements municipaux pertinents. Il s'agit notamment de :

- Loi sur la promotion de la protection de la santé
- Loi sur la protection et la prévention des incendies
- Code du bâtiment
- Code de sécurité électrique
- Règlement de zonage
- Règlement sur les normes foncières
- Règlement sur l'entretien des terrains
- Règlement sur l'enlèvement de la neige et de la glace
- Règlement municipal sur le stationnement non autorisé

³⁶ Information fournie par le *Rental Accommodation Literature Review l'Inter-jurisdictional Environmental Scan* et des entrevues avec le personnel de la Ville.

- Règlement sur la collecte des déchets

Les propriétaires doivent également fournir une preuve de propriété, des plans d'étage et des chambres à coucher clairement indiquées, des plans d'entretien et des plans de stationnement, ainsi que des preuves d'assurance, et s'y conformer. Des extincteurs d'incendie sont nécessaires dans les cuisines. Les détecteurs de fumée et de dioxyde de carbone sont obligatoires. Les plans d'étage et les plans d'évacuation doivent être affichés. Aucune chambre à coucher n'est permise, à l'exception des chambres approuvées.

Les propriétaires paient des frais initiaux de 75 \$ et des frais de permis annuels de 500 \$ qui peuvent être réduits à 360 \$ au cours des années subséquentes, si la demande de renouvellement est présentée 60 jours avant son expiration. Ils paient également des frais d'inspection supplémentaires de 75 \$ après l'inspection initiale et une inspection de suivi. Ces frais couvrent la plupart des coûts directs du programme.

La Ville publie une liste des logements autorisés avec leurs dates d'expiration, assurant ainsi la validité des permis des locataires éventuels - et des voisins -. Il y a actuellement environ 600 propriétés sous licence.

Les titulaires de permis reçoivent des points d'inaptitude pour les infractions et perdent leur permis s'ils accumulent trop de points.

La Ville considère que le règlement a été très efficace, éliminant le surpeuplement, favorisant la sécurité des locataires, minimisant les préoccupations des voisins et permettant à la zone résidentielle de fonctionner comme prévu. La résistance initiale, qui comprenait une contestation judiciaire infructueuse, s'est dissipée et il n'y a aucune preuve que les propriétaires ont tenté d'éviter les frais de permis en offrant des logements locatifs juste au-delà de la zone autorisée. Il n'y a pas non plus de pression pour étendre le règlement à l'ensemble de la ville - même si l'Université Trent a depuis établi un nouveau campus au centre-ville d'Oshawa.

La Ville n'a pas déterminé le nombre de places d'hébergement pour étudiants qui ont été éliminées par suite de l'adoption du Règlement, ni l'effet que ce dernier a pu avoir sur les tarifs de location.