

Council Member Inquiry Form
Demande de renseignement d'un membre du Conseil

Subject: Rooming Houses

Objet : Maisons de chambres

Submitted at: Community and Protective Services Committee

Présenté au: Comité des services communautaires et de protection

From/Exp.:

Date: May 19, 2022

File/Dossier : CPS 03 - 22

Councillor/Conseiller :

Date: le 19 mai 2022

Clerk's office only / À l'usage du Bureau du greffe seulement

M. Fleury

To/Destinataire:

Inquiry:

For years, rooming houses in Ottawa have been known to be unsafe, have ongoing property standards issues, and little accountability from landlords and property managers who oversee them.

This reality continues to have severe and at times tragic impacts on tenants of rooming houses who are forced to live in unsanitary and unsafe conditions.

To help ensure accountability on the part of landlords of rooming houses, can staff respond to the following questions and report back at the earliest possible meeting of Community and Protective Services Committee:

1. How many rooming house addresses are there in Ottawa? Totaling how many individual units?
2. How many Notice of Violations have been issued to owners of rooming houses yearly over the last 5 years?
3. How many Notice of Violations were issued because of a proactive by-law inspection yearly over the last 5 years?

4. How many proactive bylaw inspections at rooming houses resulted in action taken, notice of violation, fines and repairs made by the property owner?
5. Does the City proactively investigate rooming houses known to have repeat property standards infractions? If so, how often?
6. What is the City doing to ensure safe living conditions for residents in rooming houses?

Demande de renseignement:

Depuis des années, les maisons de chambres à Ottawa ont la réputation d'être non sécuritaires, continuellement en infraction aux normes de biens-fonds, et négligées par les propriétaires et les gestionnaires qui en sont responsables.

Cette problématique continue d'avoir des conséquences graves et parfois dramatiques pour les occupants des maisons de chambres, dont les conditions de vie sont malsaines et dangereuses.

Pour contribuer à la responsabilisation des propriétaires des maisons de chambres, j'ai quelques questions à poser au personnel, s'il veut bien fournir les réponses le plus tôt possible à une prochaine réunion du Comité des services communautaires et de protection :

1. Combien y a-t-il d'adresses de maisons de chambres à Ottawa? Combien y a-t-il d'unités en tout?
2. Ces cinq dernières années, combien d'avis de violation ont été remis annuellement aux propriétaires de maisons de chambres?
3. Ces cinq dernières années, combien d'avis de violation ont été remis annuellement à la suite d'une inspection proactive de conformité aux règlements municipaux?
4. Combien d'inspections proactives se sont traduites par des mesures, un avis de violation, une amende ou un ordre de réparer?

5. La Ville fait-elle des enquêtes proactives sur les maisons de chambres qui font l'objet d'infractions répétées aux normes de biens-fonds? Si oui, à quelle fréquence?
6. Que fait la Ville pour assurer des conditions de vie sécuritaires aux occupants des maisons de chambres?

Response (Date: 2023-Sep-11)

The City of Ottawa has a number of regulatory and non-regulatory approaches to ensuring safe living conditions in rooming houses.

- Schedule 26 of the [Licensing By-law \(2002-189, as amended\)](#) requires owners of rooming houses to obtain and maintain a license.
- The [Rental Housing Property Management By-law \(2020-255, as amended\)](#) creates specific requirements for rental housing properties, including rooming houses.
- The [Property Standards By-law \(2013-416, as amended\)](#) provides standards under which all residential properties are maintained.

These by-laws coexist with the provisions of the *Residential Tenancies Act*, which provides some guarantees to tenants regarding the quality of the premises they are renting. Landlords are specifically obligated to keep premises “in a good state of repair and fit for habitation and for complying with health, safety, housing and maintenance standards.”

The City's 10-year Housing and Homelessness Action Plan also has strategies aimed at ensuring a safe and reliable supply of affordable housing options for residents, including rooming houses. Further, that plan identifies several actions to ensure rooming house tenants have access to supports for the tenancy.

1. How many rooming house addresses are there in Ottawa? Totaling how many individual units?

There are 74 active licensed rooming houses in Ottawa, with a total of 963 rooms.

2. How many Notice of Violations have been issued to owners of rooming houses yearly over the last 5 years?

It is important to consider both Notice of Violations and the number of Orders to Comply to ensure a full picture of enforcement action. Over the last five years 45 Notice of Violations have been issued and 106 Orders have been issued.

3. How many Notice of Violations were issued because of a proactive by-law inspection yearly over the last 5 years?

41 of the above-mentioned Notice of Violations or Orders were issued as a result of proactive inspections.

4. How many proactive bylaw inspections at rooming houses resulted in action taken, notice of violation, fines and repairs made by the property owner?

Out of 877 complaints and inspections, 151 resulted in either Notice of Violations or Orders being issued.

5. Does the City proactively investigate rooming houses known to have repeat property standards infractions? If so, how often?

By-law and Regulatory Services proactively investigates rooming houses on a semi-annual basis, starting when they are licensed. Current regulations for property standards and licensing requirements are being enforced by a dedicated rooming house inspector within By-law and Regulatory Services. If an inspection results in an Order, the officer will continue to go back and re-inspect for remediation. When investigating, officers can inspect required records as well as the site in question in order to assess the root cause of the problem and determine the most appropriate enforcement action to resolve the issue. The offences and penalties provisions of the Rental Housing Property Management By-law provide the ability to establish escalating fines for repeat offences, and daily fines for continuing offences.

6. What is the City doing to ensure safe living conditions for residents in rooming houses?

The City endeavours to balance safety measures and enforcement, while also maintaining the rooming house stock. In terms of specific improvements to rooming house amenities, staff continue to recommend that these be sought through incentives for rooming house operators such as the Ontario Renovates Component of the Investment in Affordable Housing Ontario Program and Social Infrastructure Fund.

Rooming houses are regulated under Schedule 26 of the Licensing By-law, which provides for conditions of license issuance and annual renewals, including compliance with building code, property standards, health and fire requirements, as well as a number of other regulatory requirements that serve to address tenant safety and nuisance control. The Chief License Inspector (Director of By-law and Regulatory

Services) may, upon issuance or renewal of a license, impose additional conditions as deemed necessary to ensure public safety. If, in the opinion of the Chief License Inspector following a review of relevant investigations and/or inspections, the applicant's actions are adverse to the public interest or to public safety, the Chief License Inspector may refuse issuance, or the renewal, of the license.

In 2018, City Council approved amendments Schedule 26 of the Licensing By-law as part of the Rooming House Licensing By-law Review. The review focused on aligning rooming house related definitions in the various by-laws and legislation to be consistent to provide the City more ability to easily identify and differentiate rooming houses from other forms of housing as well as identifying illegal rooming houses with a view to improving enforcement. Rooming houses, especially those operating illegally, often have higher incidence of vermin control issues, property standards and maintenance issues, along with other sub-standard living conditions as they are not subject to the same annual inspections as those that are licensed. Having a tool in place to easily determine whether a property is operating as a rooming house provides more pressure on property owners to maintain their property to pass the yearly inspections and be able to renew their license.

The Rental Housing Property Management By-law was enacted in 2020 and came into force on August 31, 2021. This by-law creates specific requirements for rental housing properties with the goal of improving its overall quality City-wide. Most landlords look after their properties. However, where issues are present, they can often be severe or persistent with significant impacts on quality of life for tenants. By requiring all landlords to maintain the same standards for effective property management, the City aims to reduce the frequency and severity of housing quality issues. Among other things, owners of apartment buildings are required to create and maintain capital maintenance plans to monitor the state of essential infrastructure in rental housing and plan for its maintenance, repair and replacement when necessary. The by-law requires landlords to provide information for tenants including specific details about fire safety, waste management, property maintenance and pest control, including how to report problems to the landlord or City. This will ensure that tenants have the basic information they need to prevent problems before they occur, and how to address problems if they do occur, thereby increasing the chance of having a successful tenancy. Specific standards are imposed for landlords in terms of receiving and responding to urgent and non-urgent tenant service requests, with tools to assist in enforcement as required. The by-law also imposes enhanced pest management obligations.

The Property Standards By-law enacts property standards for residential properties,

including rental properties, so as to ensure a minimum state of repair of the property in question and the safety of occupants. These standards require the property owner to repair, maintain, and keep the property in accordance with these minimum standards and to take immediate action to eliminate any unsafe conditions. Tools to address non-compliance, such as Orders, are provided. In December 2019, Council enacted amending By-law (No. 2019-428) to implement a \$500 re-inspection fee for any property where a Notice of Violation or Order to Comply for property standards has elapsed and the deficiency or violation remains. This administrative fee is in addition to any penalties (fines) issued to the property owner for the violation. Further amendments were made to the Property Standards By-law in 2020 to include enhanced pest control requirements.

The City makes available on Ottawa.ca a number of resources including the rights and responsibilities of tenants, a tenant's guide to the Rental Housing Property Management By-law and resources on finding affordable housing. In addition, work is continuing for the development of an online searchable property standards database that would allow members of the public to search the property standards and maintenance history of a particular address to make informed decisions about where to rent, buy, or relocate.

In addition, the City operates Rooming House Services to support the sector. Rooming House Services is responsible for developing community capacity for coordinated responses to issues arising in the rooming house sector, including site/landlord specific problems and emerging regulatory and community issues in addition to community development initiatives. Their mandate is to respond to complaints and community concerns, ensure social supports for rooming house tenants, neighbours and landlords while ensuring enforcement of rights and responsibilities of all parties.

Réponse (Date: le 11 septembre 2023)

La Ville d'Ottawa dispose de différents mécanismes réglementaires et autres pour assurer des conditions de vie sécuritaires dans les maisons de chambres.

- L'annexe 26 du [Règlement sur les permis \(2002-189, dans sa version modifiée\)](#) oblige les propriétaires de maison de chambres à obtenir un permis et à le tenir à jour.
- Le [Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs \(2020-255, dans sa version modifiée\)](#) établit des exigences particulières pour les logements locatifs, y compris les maisons de chambres.
- Le [Règlement sur les normes d'entretien des biens \(2013-416, dans sa version modifiée\)](#) fixe les normes régissant l'entretien des propriétés résidentielles.

Ces règlements municipaux coexistent avec la *Loi sur la location à usage d'habitation*,

qui offre certaines protections aux locataires en ce qui concerne la qualité des lieux loués. Les propriétaires sont expressément tenus de garder l'endroit « en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation ».

Le plan d'action décennal de logement et de lutte contre l'itinérance de la Ville comprend également des stratégies pour assurer la disponibilité d'options de logements abordables sûres et fiables pour la population, comme les maisons de chambres. De plus, ce plan énonce plusieurs mesures pour assurer l'accès des locataires de maisons de chambres aux soutiens en matière de location.

1. Combien y a-t-il d'adresses de maisons de chambres à Ottawa? Combien y a-t-il d'unités en tout?

On compte 74 maisons de chambres autorisées et actives à Ottawa, pour un total de 963 chambres.

2. Ces cinq dernières années, combien d'avis de violation ont été remis annuellement aux propriétaires de maisons de chambres?

Pour dresser un portrait complet des mesures coercitives, il faut considérer les avis de violation tout comme le nombre d'injonctions. Au cours des cinq dernières années, 45 avis de violation et 106 injonctions ont été émis.

3. Ces cinq dernières années, combien d'avis de violation ont été remis annuellement à la suite d'une inspection proactive de conformité aux règlements municipaux?

Parmi les avis de violation et les injonctions ci-dessus, 41 ont été remis suivant une inspection proactive.

4. Combien d'inspections proactives se sont traduites par des mesures, un avis de violation, une amende ou un ordre de réparer?

Sur 877 plaintes et inspections, 151 ont entraîné la remise d'un avis de violation ou d'une injonction.

5. La Ville fait-elle des enquêtes proactives sur les maisons de chambres qui font l'objet d'infractions répétées aux normes de biens-fonds? Si oui, à quelle fréquence?

Les Services des règlements municipaux effectuent une inspection proactive des

maisons de chambres, à compter du moment où elles sont autorisées, deux fois par année. Les règlements actuels sur les normes de biens-fonds et la délivrance de permis sont appliqués par un inspecteur des Services des règlements municipaux affecté aux maisons de chambres. Si une inspection se traduit par une injonction, l'agent retourne ensuite à la propriété et l'inspecte de nouveau pour vérifier que le problème a été corrigé. Pendant l'enquête, il peut inspecter les documents nécessaires ainsi que les lieux concernés afin de cerner la source du problème et de déterminer les mesures appropriées pour corriger la situation. En vertu des dispositions sur les infractions et les sanctions du *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs*, il peut fixer des amendes croissantes pour les infractions répétées et des amendes journalières pour les infractions continues.

6. Que fait la Ville pour assurer des conditions de vie sécuritaires aux occupants des maisons de chambres?

La Ville s'efforce d'assurer un équilibre entre les mesures de sécurité et l'application des règlements, tout en maintenant un certain nombre de maisons de chambres disponibles. Quant aux améliorations des équipements des maisons de chambres, le personnel continue de recommander des mesures incitatives pour les exploitants, comme le volet Rénovations Ontario du programme ontarien Investissement dans le logement abordable et le Fonds pour l'infrastructure sociale.

Les maisons de chambres sont régies par l'annexe 26 du *Règlement sur les permis*, qui définit les conditions de délivrance et de renouvellement annuel des permis, ainsi que la conformité au Code du bâtiment, aux normes de biens-fonds, aux exigences de santé et de sécurité incendie et à plusieurs autres exigences réglementaires favorisant la sécurité des locataires et la lutte contre les nuisances. L'inspecteur en chef des permis (le directeur des Services des règlements municipaux) peut, à la délivrance ou au renouvellement d'un permis, imposer d'autres conditions qu'il juge nécessaires à la sécurité publique. S'il estime, à la suite d'un examen des enquêtes et des inspections effectuées, que les actes du demandeur sont contraires à l'intérêt public ou portent atteinte à la sécurité publique, il peut refuser de délivrer ou de renouveler le permis.

En 2018, le Conseil municipal a approuvé des modifications à l'annexe 26 du *Règlement sur les permis* dans le cadre de l'examen de la réglementation visant les permis de maisons de chambres. L'objectif de cet examen était d'uniformiser les définitions portant sur les maisons de chambres contenues dans la législation et les différents règlements municipaux, afin d'aider la Ville à identifier rapidement les maisons de chambres et à les différencier des autres formes de logement, de même

qu'à repérer celles qui sont illégales en vue d'améliorer l'application des dispositions. Les maisons de chambres, surtout celles qui sont illégales, sont particulièrement susceptibles d'avoir des problèmes d'animaux indésirables et d'entretien, de contrevenir aux normes de biens-fonds ou de présenter d'autres problèmes entraînant de mauvaises conditions de vie, ces logements n'étant pas soumis aux mêmes inspections annuelles que les maisons autorisées. Le fait d'avoir un outil permettant de déterminer facilement si une propriété est une maison de chambres incite les propriétaires à entretenir leur propriété pour réussir l'inspection annuelle et ainsi renouveler leur permis.

Le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* a été adopté en 2020 et est entré en vigueur le 31 août 2021. Ce règlement prévoit des exigences relatives aux logements locatifs dans le but d'améliorer leur qualité générale à l'échelle de la ville. La majorité des propriétaires prennent soin de leurs logements. Cependant, les problèmes qui existent sont souvent graves ou persistants et entraînent des répercussions importantes sur la qualité de vie des locataires. En obligeant tous les propriétaires à se conformer aux mêmes normes en matière de gestion immobilière, la Ville cherche à réduire la fréquence et la gravité des problèmes affectant la qualité des logements. Entre autres, les propriétaires d'immeubles d'appartements sont tenus de dresser et de maintenir des plans d'entretien des immobilisations afin de surveiller l'état des infrastructures essentielles dans leur logement locatif et de planifier leur entretien, leur réparation et leur remplacement lorsque nécessaire. Le règlement municipal oblige les propriétaires à fournir aux locataires de l'information sur la sécurité incendie, la gestion des déchets, l'entretien du logement et la lutte antiparasitaire, notamment la manière de signaler un problème au propriétaire ou à la Ville. Par conséquent, les locataires détiennent l'information de base nécessaire pour prévenir et régler les problèmes, ce qui contribue à ce que la location se déroule bien. Les propriétaires doivent se conformer à des normes spécifiques quant à la réception et au traitement des demandes de service urgentes et non urgentes des locataires, et des mécanismes existent pour assurer la conformité au besoin. Le règlement municipal comprend aussi des obligations plus strictes en matière de gestion des organismes nuisibles.

Le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* met en place des normes de biens-fonds visant les propriétés résidentielles, dont celles en location, afin d'établir des minimums concernant l'état des lieux et la sécurité des occupants. Ainsi, le propriétaire doit réparer, entretenir et garder son bien de manière à ce qu'il soit dans un état conforme à ces normes et prendre immédiatement les mesures qui s'imposent afin d'éliminer les situations dangereuses. Différentes mesures sont prévues en cas de non-conformité, notamment l'injonction. En décembre 2019, le Conseil a adopté un

règlement municipal modificatif (n° 2019-428) pour instaurer un coût de réinspection de 500 \$ pour toute propriété où le délai prévu dans un avis de violation ou une injonction est passé et que le manquement ou la violation aux normes de biens-fonds persiste. Ces frais d'administration s'ajoutent à toute sanction (amende) imposée au propriétaire pour la violation. D'autres modifications ont été apportées au *Règlement sur les normes d'entretien des biens* en 2020 pour resserrer les exigences en matière de lutte antiparasitaire.

La Ville rend disponible sur Ottawa.ca différents renseignements, comme les droits et les responsabilités des locataires, le guide des locataires sur le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* et des ressources pour trouver des logements abordables. Également, une base de données consultable en ligne sur les normes de biens-fonds est toujours en préparation en vue de permettre à la population de trouver les normes et l'historique d'entretien d'une adresse précise et ainsi de décider de manière éclairée quoi louer ou acheter ou à quel endroit déménager.

En outre, la Ville gère les Services de maisons de chambres dans l'objectif de soutenir le secteur. Les Services de maisons de chambres sont chargés de développer la capacité communautaire par des interventions coordonnées dans le secteur des maisons de chambres (notamment régler les problèmes liés aux maisons ou aux propriétaires, résoudre les problèmes réglementaires et communautaires émergents, et s'occuper des initiatives de développement communautaire). Leur mandat consiste à répondre aux plaintes et préoccupations de la population ainsi qu'à offrir un soutien social aux locataires, voisins et propriétaires des maisons de chambres tout en voyant à la reconnaissance des droits et à l'exercice des responsabilités de toutes les parties.

Standing Committees / Commission Inquiries:

Demande de renseignements des Comités permanents / Commission :

*Response to be listed on the Emergency Preparedness and Protective Services
Committee Agenda of September 21, 2023*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité des services
de protection et de préparation aux situations d'urgence prévue le 21 septembre
2023*