

Members' Motion submitted to Planning and Housing Committee

Meeting date: 10 April 2024

Moved by: Councillor A. Troster

Motion Title: Motion – A. Troster - Renovictions

ACS File No.: ACS2024-OCC-CCS-0045

Ward: Citywide

Motion d'un membre soumise au Comité de la planification et du logement

Date de la réunion : le 10 avril 2024

Motion de : Conseillère A. Troster

Titre de la motion : Motion - Conseillère A. Troster - Rénovictions

Dossier n° (ACS) : ACS2024-OCC-CCS-0045

Quartier : À l'échelle de la ville

Motion

WHEREAS on January 24, 2024, the Council of the City of Hamilton unanimously adopted Ontario's first "anti-renovictions" by-law together with significant related investments to increase staffing enforcement capacity, in order to deter landlords from using renovations for bad faith evictions and to assist in preserving existing housing stock; and

WHEREAS Hamilton's Renovation License and Relocation By-law will require a landlord to obtain a renovation license prior to commencing any renovation that requires that an N-13 eviction notice be issued to a tenant under the Residential Tenancies Act, and to provide proof of a building permit and an engineering report confirming that vacant possession of the unit is required to carry out the renovation work; and

WHEREAS the Council of the City of Ottawa has implemented new regulations to address the availability and quality of rental housing such as the Short-Term Rental By-law, the Rental Housing Property Management By-law, and complementary amendments to the Property Standards By-law, as well as the 10-Year Housing and Homelessness Plan and various housing loss prevention programs which are currently being reviewed and updated; and

WHEREAS Ottawa City Council also considered a landlord licensing regime through the staff report *Rental Accommodations Study and Regulatory Regime* (ACS2019-EPS-GEN-0015) which was not recommended based on efficiency, enforceability, and sustainability considerations as well as legal uncertainties, and approved the staff report *Review of Tools to Prohibit or Prevent “Renovictions”* (ACS2022-PIE-GEN-0008); and

WHEREAS tenants in the City of Ottawa continue to experience hardship through the process of “renovictions” by landlords and the loss of existing housing stock continues to be a concern and

WHEREAS a recent report from the rate of affordable housing loss is 31 units lost in the private market for every 1 affordable unit constructed and bad-faith renovation is a major driver of that loss; and

WHEREAS per recent LTB data, the number N12 notices filed in Ottawa between 2017 and 2021 represented an increase of 160%; and

WHEREAS per recent LTB data, the number of N13 notices filed in Ottawa between 2017 and 2022 represented an increase of 545%, with N13 issuance tripling between 2022 and 2023;

THEREFORE BE IT RESOLVED that the Planning and Housing Committee recommend Council direct the General Manager of the Emergency and Protective Services Department, in consultation with the Community and Social Service Department, the Planning, Real Estate and Economic Development Department Legal Services, to review the City of Hamilton’s Renovation Licence and Relocation By-law and report back to the appropriate Standing Committee of Council by Q4 2024, with a preliminary assessment of the feasibility of developing a similar “anti-renovictions” by-law in the City of Ottawa, which should include an outline of the anticipated timelines, costs, and resource implications to do this work as well as the planned or approved projects on existing departmental work plans that would have to be deferred or postponed as a result.

Motion

ATTENDU QUE le 24 janvier 2024, le conseil municipal de la Ville de Hamilton a adopté à l'unanimité le premier règlement « contre les rénovictions » de l'Ontario, de concert avec d'importants investissements connexes visant à accroître la capacité d'application des règlements du personnel, dans le but de décourager les propriétaires d'utiliser les rénovations pour procéder à des expulsions de mauvaise foi et d'aider à préserver le parc de logements existant; et

ATTENDU QUE le Règlement sur le permis de rénovation et la relocalisation de Hamilton exigera qu'un propriétaire obtienne un permis de rénovation avant de commencer des travaux de rénovation nécessitant l'émission d'un avis d'expulsion N-13 à un locataire en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, et qu'il fournisse la preuve d'un permis de construire ainsi que d'un rapport technique confirmant que la possession vacante du logement est nécessaire pour effectuer les travaux de rénovation; et

ATTENDU QUE le Conseil de la Ville d'Ottawa a mis en œuvre de nouveaux règlements visant à assurer la disponibilité et la qualité des logements locatifs, tels que le Règlement sur la location à court terme, le Règlement sur la gestion des logements locatifs et les modifications complémentaires au Règlement sur les normes d'entretien des biens, ainsi que le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, de même que divers programmes de prévention de la perte de logement, qui sont actuellement examinés et mis à jour; et

ATTENDU QUE le Conseil municipal d'Ottawa a également envisagé un système de permis de propriétaire dans le cadre du rapport du personnel intitulé *Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire (ASC2019-EPS-GEN-0015)*, qui n'a pas été recommandé en raison de considérations liées à l'efficacité, à l'applicabilité et à la durabilité, ainsi que d'incertitudes juridiques, et qu'il a approuvé le rapport du personnel intitulé *Révision des outils pour freiner ou prévenir les « Rénovictions » (ACS2022-PIE-GEN-0008)*; et

ATTENDU QUE les locataires de la ville d'Ottawa continuent de subir des difficultés en raison du processus de « rénovictions » par les propriétaires et que la perte du parc de logements existants continue d'être une préoccupation, et

ATTENDU QU'un récent rapport sur le taux de perte de logements abordables fait état de 31 logements perdus sur le marché privé pour chaque logement

abordable construit et que la rénovation de mauvaise foi est un facteur important de cette perte; et

ATTENDU QUE selon les données récentes de la CLI, le nombre d'avis N12 déposés à Ottawa entre 2017 et 2021 représente une augmentation de 160 %; et

ATTENDU QUE selon les données récentes de la CLI, le nombre d'avis N13 déposés à Ottawa entre 2017 et 2022 a représenté une augmentation de 545 %, l'émission de N13 ayant triplé entre 2022 et 2023;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil de demander au directeur général de la Direction générale des services de protection et d'urgence, en consultation avec la Direction générale des services sociaux et communautaires et les Services juridiques de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, d'examiner le Règlement sur le permis de rénovation et la relocalisation de Hamilton et rendre compte au comité permanent concerné du Conseil au plus tard au quatrième trimestre de 2024, avec une évaluation préliminaire de la viabilité de l'élaboration d'un règlement semblable « contre les rénovictions » dans la Ville d'Ottawa, qui devrait contenir un aperçu du calendrier prévu, des coûts et des ressources nécessaires pour effectuer ce travail, ainsi que des projets prévus ou approuvés dans les plans de travail existants des directions générales qui devraient être reportés.

Emergency and Protective Services Department

Upon approval of this motion, the Emergency and Protective Services Department will prepare a preliminary assessment of the feasibility of developing an “anti-renovictions” by-law as directed, in consultation with the Community and Social Services Department, the Planning, Real Estate, and Economic Development Department, and Legal Services.

Financial Implications

There are no financial implications associated with this Motion.

Legal Implications

There are no legal impediments to the adoption of this motion.

Disposition:

If carried at Committee, this motion will be submitted to City Council for consideration on 1 May 2024.

Staff in the Emergency and Protective Services Department will implement the recommendations in this motion, as appropriate.