

Members' Motion submitted to Planning and Housing Committee

Meeting date: 4 December 2024

Moved by: Councillor Kavanagh

Motion Title: Motion – Councillor Kavanagh – Rental Replacement Bylaw

ACS File No.: ACS2024-OCC-CCS-0114

Ward: Citywide

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

Date de la réunion : le 4 décembre 2024

Motion de : Conseiller Kavanagh

Titre de la motion : Motion – Conseillère Kavanagh - Règlement municipal sur le remplacement de logements locatifs

Dossier n° (ACS) : ACS2024-OCC-CCS-0114

Quartier : À l'échelle de la ville

Motion

That the Rules of Procedure be Suspended to consider this motion such that it may rise to Council in a timely manner.

WHEREAS on March 27, 2024, the Planning and Housing Committee received a report entitled “Loss of Affordable Rental Housing,” which included a document, written and researched by Steve Pomeroy, specifically highlighting that the City of Ottawa is currently losing 31 affordable units for every 1 unit built; and,

WHEREAS that report recommended “the implementation of a rental replacement bylaw to protect and/or replace existing older stock, which is vulnerable as the city seeks to manage growth through intensification and redevelopment (especially along LRT corridors)”; and,

WHEREAS according to the Pomeroy report, “between 2011 and 2021, Ottawa lost a total of 30,215 private rental units with rents below \$1,000 - a number greater than the entire community housing stock in Ottawa;” and,

WHEREAS this negative trend continues, with the Bank Block Tenants being the most recent example; and,

WHEREAS given the City's 10 Year Housing and Homelessness Plan, the declared state of a housing and homelessness emergency, and the efforts from all levels of government to promote new infill development, the city has an increased responsibility to introduce policy regarding rental replacement and demovictions; and,

WHEREAS Prior to The Report of March 2024, city council passed the following items on June 22, 2022:

- 1. Direct Planning, Real Estate and Economic Development (PRED) and Community and Social Services (CSSD) Staff to, as a joint-departmental work plan item, explore the feasibility and identify potential resource implications to the adoption and implementation of a By-law under Section 99.1 of the *Municipal Act*, to prohibit without replacement the full or partial demolition or conversion of residential and rental housing of six or more units without a permit issued by the City, possibly by amending the Demolition Control By-law, and report back by Q2 2023.**
- 2. Direct the City's legal department to review the submitted Legal Opinion RE: Municipal Powers to Regulate Against Renovictions to see if further action outlined in the opinion can be taken by the City of Ottawa to protect Tenants Rights and issue a memo to City Council prior to the report Review of Tools to Prohibit or Prevent "Renovictions" be presented at Council for consideration.**
- 3. Approve that City staff in Legal Services, in the context of the study of a adoption and implementation of a By-law under Section 99.1 of the *Municipal Act* discussed in Recommendation 2, assess the legality and feasibility of the City imposing tools to give specific relief to tenants, such as:**
 - a. Having a requirement of a 1:1 ratio replacement of affordable rental units in the new development**
 - b. Providing tenants temporary accommodations or a rental top up in a similar unit with the same number of bedrooms during the construction of the new development so tenants are not temporarily displaced**

- c. Offering existing tenants the right of first refusal to the new units at the same rent and number of bedrooms
- d. Offering moving cost assistance above and beyond what is required under the *Residential Tenancies Act* to the actual cost of the move at the best prices available in the community; and,

WHEREAS prior to the report back date of Q2 2023, the province appeared to weaken the potential development of a rental replacement bylaw by removing Section 4.2.3 of the new Official Plan. Section 4.2.3 provided the city with language to enable proceeding with a rental replacement bylaw; and,

WHEREAS this led city staff to halt progress on the joint-departmental workplan item; and,

WHEREAS in Q4 of 2023, the province implemented Bill 150, which then re-instated Section 4.2.3 to the City's Official Plan; and,

WHEREAS some uncertainty was expressed regarding a rental replacement bylaw due to Schedule 4 of Bill 23, which grants the Minister of Housing and Municipal Affairs the authority to impose restrictions and conditions on municipal powers outlined in Section 99.1 of the Municipal Act; and,

WHEREAS while the Minister *could* use this authority to hinder the work of a municipality in establishing its own rental replacement bylaw, it does not seem to be the intention or anticipated outcome of the new regulation-making authority; and,

WHEREAS the province announced its intention to conduct consultations *to guide potential future regulations* aimed at standardizing rental replacement policies; and,

WHEREAS the province's indications imply that *existing municipal rental replacement bylaws would serve as valuable references* for this standardization effort; and,

WHEREAS it has been over two years since this provincial announcement, and multiple municipalities have persisted in developing, or are currently in the process of developing, rental replacement bylaws; and,

WHEREAS an inquiry to staff submitted on April 23rd of this year asking staff why review of a rental replacement bylaw was still on hold, despite council direction for staff to review this matter in 2022, and despite other municipalities moving ahead with their own bylaws, and has yet to receive a response; and,

WHEREAS thousands of Ottawa tenants are losing their home every year while this process is delayed; and,

WHEREAS this is a cost on our city both financially and in terms of human suffering;

THEREFORE BE IT RESOLVED THAT staff be directed to resume work on the rental replacement bylaw joint-departmental work plan item as soon as possible.

Motion

ATTENDU QUE le 27 mars 2024, le Comité de la planification et du logement a reçu un rapport intitulé « Loss of Affordable Rental Housing », accompagné d'un document de Steve Pomeroy, exposant clairement qu'Ottawa perd actuellement 31 logements abordables pour chaque logement construit; et

ATTENDU QUE le rapport recommande l'instauration d'un règlement municipal sur le remplacement et la protection d'anciens logements locatifs qui sont vulnérables étant donné que la Ville cherche à gérer la croissance par la densification et le réaménagement, particulièrement le long des corridors du train léger; et

ATTENDU QUE selon le rapport de Steve Pomeroy, entre 2011 et 2021, Ottawa a perdu un total de 30 215 logements locatifs privés dont le loyer était inférieur à 1 000 \$, ce qui représente plus de l'entièreté du parc de logements sociaux d'Ottawa; et

ATTENDU QUE cette tendance négative se poursuit, comme le montre le récent exemple des locataires de la rue Bank; et

ATTENDU QU'en raison de son Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, de l'état d'urgence déclaré en matière de logement et d'itinérance et des mesures adoptées par tous les ordres de gouvernement pour favoriser les nouveaux aménagements intercalaires, la Ville a une responsabilité accrue de se doter de politiques sur le remplacement de logements locatifs et les « démovictions »; et

ATTENDU QU' avant de recevoir le rapport en mars 2024, le Conseil municipal a adopté, le 22 juin 2022, les points suivants :

- 1. Demander au personnel de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et de la Direction générale des services sociaux et communautaires d'étudier, dans le cadre d'un plan d'action conjoint, s'il est faisable d'adopter et de faire appliquer, au titre de l'article 99.1 de la *Loi sur les municipalités*, un règlement municipal interdisant la démolition ou la conversion, sans remplacement, de l'intégralité ou d'une partie d'un immeuble résidentiel ou locatif d'au moins six logements sans qu'un permis n'ait été préalablement délivré par la Ville, éventuellement par une modification du *Règlement sur le contrôle des démolitions*; de déterminer les répercussions de ce règlement en matière de ressources; et de présenter un rapport d'ici le deuxième trimestre de 2023;**
- 2. Demander aux Services juridiques de la Ville d'examiner l'avis intitulé « Municipal Powers to Regulate Against Renovictions » afin de déterminer si la Ville peut prendre les mesures qui y sont détaillées pour protéger les droits des locataires, et de transmettre une note de service au Conseil municipal avant que soit soumis à ce dernier le rapport « Révision des outils pour freiner ou prévenir les “rénovictions” »;**
- 3. Approuver que le personnel des Services juridiques, dans le cadre de l'examen de l'adoption et de la mise en œuvre d'un règlement au titre de l'article 99.1 de la *Loi sur les municipalités*, comme le préconise la recommandation n° 2, évalue s'il est légal et faisable que la Ville impose, par exemple, les règles suivantes pour dédommager les locataires :**
 - a. Exiger que chaque logement locatif abordable soit remplacé par un logement dans le nouveau projet d'aménagement (ratio de 1:1);**
 - b. Fournir aux locataires un hébergement temporaire ou payer le supplément de loyer pour un hébergement dans un logement comparable avec le même nombre de chambres, durant les travaux du nouveau projet d'aménagement, afin que les locataires ne soient pas temporairement délogés;**

- c. Accorder aux locataires un droit de premier refus concernant le nouveau logement au même loyer et avec le même nombre de chambres;
- d. Offrir une aide financière pour le déménagement supérieure au montant prévu par la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour couvrir le coût réel du déménagement au prix le plus juste possible en fonction du quartier; et

ATTENDU QU'avant la date de compte rendu du deuxième trimestre de 2023, le gouvernement provincial semble avoir restreint la possibilité de créer un règlement municipal sur le remplacement de logements locatifs en retirant la section 4.2.3 du nouveau Plan officiel, qui comportait un libellé que la Ville aurait pu reprendre pour créer un règlement municipal sur le remplacement de logements locatifs; et

ATTENDU QUE ce retrait a freiné le personnel de la Ville dans ses travaux sur le plan d'action conjoint entre directions générales; et

ATTENDU QU'au quatrième trimestre de 2023, le gouvernement provincial a adopté le projet de loi 150, qui a alors rétabli la section 4.2.3 du Plan officiel de la Ville; et

ATTENDU QU'il existe de l'incertitude quant à un règlement municipal sur le remplacement de logements locatifs en raison de l'annexe 4 du projet de loi 23, qui autorise le ministre des Affaires municipales et du Logement à imposer des restrictions et des conditions aux pouvoirs municipaux prévus à l'article 99.1 de la *Loi sur les municipalités*; et

ATTENDU QUE, bien que le ministre *puisse* utiliser ce pouvoir pour restreindre la capacité d'une municipalité d'instaurer son propre règlement sur le remplacement de logements locatifs, cela ne semble pas être l'intention ni le résultat escompté du nouvel organisme de réglementation; et

ATTENDU QUE le gouvernement provincial a annoncé qu'il compte mener des consultations pour *orienter les règlements éventuels* qui viseraient à normaliser les politiques sur le remplacement de logements locatifs; et

ATTENDU QUE, d'après les indications du gouvernement, il semble que les *règlements municipaux existants sur le remplacement de logements locatifs* serviraient de références pertinentes pour ce travail de normalisation; et

ATTENDU QUE cette annonce gouvernementale remonte à plus de deux ans et que plusieurs municipalités ont choisi d'adopter, ou sont en train d'élaborer, un tel règlement; et

ATTENDU QUE, dans une question au personnel posée le 23 avril 2024, on demandait pourquoi était toujours suspendu l'examen d'un règlement municipal sur le remplacement de logements locatifs, et ce, malgré les directives du Conseil visant l'examen de cette question en 2022, et malgré le fait que d'autres municipalités aillent de l'avant avec leur propre règlement, et qu'il n'y a toujours pas eu réponse; et

ATTENDU QUE des milliers de locataires à Ottawa perdent leur logement chaque année pendant que ce processus traîne; et

ATTENDU QUE cette situation a un coût pour la ville, autant sur le plan financier que sur le plan humain;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QU'il soit demandé au personnel de reprendre dès que possible ses travaux sur le plan d'action conjoint entre directions générales pour un règlement municipal sur le remplacement de logements locatifs.

Departmental Implications

Planning, Development and Building Services Departments staff will be available at the meeting to respond to questions if required.

Financial Implications

There are no direct financial implications.

Legal Implications

Legal Staff will be available at the meeting to respond to questions if required.

Disposition:

If carried at Committee, this motion will be submitted to City Council for consideration on 11 December 2024.

Staff in the Planning, Development and Building Services Departments will implement the recommendations in this motion, as appropriate.