

**Members' Motion submitted to Planning and Housing Committee**

Meeting date: 15 January 2025

Moved by: Councillor A. Troster

**Motion Title: Motion – A. Troster – Feasibility Assessment – Development of a Renovation Licence and Relocation By-law**

ACS File No.: ACS2025-OCC-CCS-0005

Ward: Citywide

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

Date de la réunion : le 15 janvier 2025

Motion de : Conseillère C. Kitts

**Titre de la motion : Motion – A. Troster – Étude de faisabilité – Création d'un règlement sur le permis de rénovation et la relocalisation**

Dossier n° (ACS) : ACS2025-OCC-CCS-0005

Quartier : À l'échelle de la ville

**Motions**

- 1. WHEREAS amendments to the *Residential Tenancies Act, 2006* to protect tenants from renovictions received Royal Assent on June 28, 2003, through Schedule 7 of the *Helping Homebuyers, Protecting Tenants Act, 2023* (Bill 97), but have not yet been proclaimed into force, and**

**WHEREAS those pending amendments include, among other protections, a requirement that landlords who wish to evict a tenant to make renovations or repairs to a rental unit provide a report by a qualified individual certifying that vacant possession of the rental unit is required, and include penalties and fines for non-compliance with this requirement; and**

**WHEREAS funding for tenant education and tenant legal defence is required to ensure that tenants make informed decisions when faced with potential evictions to prevent unlawful evictions and to mitigate the devastating impact of unnecessary displacement of individuals and families; and**

**WHEREAS the Government of Ontario recognized the need for the tenant protections in their Bill 97; and**

**WHEREAS** the delay in these provisions being proclaimed into force of Schedule 7 has required municipalities in Ontario to consider expending limited municipal resources and passing municipal by-laws simply mirroring the approved Provincial legislation;

**THEREFORE BE IT RESOLVED THAT** Council direct the City Clerk, on behalf of Council, to write to the Premier of Ontario and the Minister of Municipal Affairs and Housing to request that the Province:

- Immediately proclaim into force the tenant protections in the *Residential Tenancies Act, 2006* that were passed in June 2023 through Bill 97 in order to prevent instances of illegal evictions;
- Fund additional public awareness and education resources regarding tenant rights around evictions due to renovations and repair, as well as evictions generally; and
- Provide additional funding to add resources for Provincially funded legal clinics to support and protect tenants and to prevent instances of illegal evictions.

**BE IT FURTHER RESOLVED THAT** staff be directed to communicate with their counterparts in the appropriate ministries to enquire on how the tenant protections approved in Bill 97 under Schedule 7 will be brought into force, and under what timeline.

**BE IT FURTHER RESOLVED THAT** a copy of the motion be shared with the Association of Municipalities of Ontario (AMO).

2. **THEREFORE BE IT RESOLVED THAT** Council direct the General Manager of Emergency and Protective Services to, upon response from the Provincial Government on their implementation timelines for Schedule 7 of Bill 97, or a period of three months, whichever comes first, conduct a by-law review for the development of a renovations by-law, with consideration of the scope and approach taken in the cities of Hamilton and Toronto and report back in Q2 2026

**BE IT FURTHER RESOLVED** that, given the uncertainty around the implementation timeline from the Province, as well as the lack of data available from the newly passed renovation by-laws in other Ontario municipalities, that the General Manager of Emergency and Protective

Services in collaboration with the City Solicitor provide interim updates as required on issues including, but not limited to:

- any changes to renovation by-laws from other Ontario municipalities
- any known implementation changes from the Provincial Government regarding Bill 97
- any data made publicly available relating to renovation by-laws in Ontario
- any known legal challenges brought against renovation by-laws in Ontario

**BE IT FURTHER RESOLVED** that staff be directed to identify additional funding sources as required for this by-law review prior to consideration of this item at the Council meeting of January 22, 2025 should this motion be successful

**BE IT FURTHER RESOLVED** that Council approve the removal of the review of potential regulations for leaf blowers and small two-stroke engines and the review of existing regulations for body rub parlours from the 2023-2026 By-law Review Work Plan.

## **Motions**

1. **ATTENDU QUE** les modifications apportées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* pour protéger les locataires contre les rénovictions ont reçu la sanction royale le 28 juin 2023 par l'intermédiaire de l'annexe 7 de la *Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires* (projet de loi 97), mais n'ont pas encore pris effet; et

**ATTENDU QU'**entre autres mesures de protection, ces modifications exigent que le locateur souhaitant expulser un locataire pour rénover ou réparer un logement locatif fournisse le rapport d'un professionnel qualifié certifiant que les travaux exigent la libre possession du logement locatif, et prévoient des pénalités et des amendes en cas de non-respect de cette exigence; et

**ATTENDU QU'**il est nécessaire de financer l'information et la défense juridique des locataires pour qu'ils puissent prendre des décisions

**éclairées lorsqu'ils sont confrontés à un risque d'expulsion afin d'empêcher les expulsions illégales et de limiter les effets dévastateurs du délogement inutile de personnes et de familles; et**

**ATTENDU QUE le gouvernement de l'Ontario a reconnu la nécessité de protéger les locataires dans son projet de loi 97; et**

**ATTENDU QUE le retard pris dans la proclamation de l'annexe 7 a obligé les municipalités ontariennes à engager des ressources limitées et à adopter des règlements reflétant la loi provinciale approuvée;**

**PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Conseil demande à la greffière municipale d'écrire, au nom du Conseil, au premier ministre et au ministre des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario pour leur réclamer :**

- de promulguer immédiatement les mesures de protection des locataires prévues dans la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et adoptées en juin 2023 par l'intermédiaire du projet de loi 97 pour empêcher les expulsions illégales;**
- de financer d'autres campagnes de sensibilisation du public aux droits des locataires lors d'expulsions, en particulier les expulsions pour rénovations ou réparations;**
- d'allouer plus de fonds aux cliniques juridiques financées par la province pour qu'elles puissent soutenir et protéger les locataires et prévenir les expulsions illégales;**

**IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'il soit enjoint au personnel de demander à leurs homologues des ministères concernés quand et comment seront appliquées les mesures de protection des locataires figurant à l'annexe 7 du projet de loi 97 approuvé;**

**IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'une copie de cette motion soit envoyée à l'Association of Municipalities of Ontario (AMO).**

- 2. PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Conseil demande au directeur général des Services de protection et d'urgence de procéder, dès que le gouvernement provincial aura annoncé le calendrier d'application de l'annexe 7 du projet de loi 97 ou après trois mois, selon la première éventualité, en vue de la création d'un règlement municipal sur les**

**rénovictions, à un examen des règlements municipaux de Hamilton et de Toronto, en tenant compte de la portée et de l'approche adoptées, et de présenter un rapport au deuxième trimestre de 2026;**

**IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE** compte tenu de l'incertitude entourant le calendrier d'application provincial et du manque de données concernant les règlements municipaux sur les rénovictions récemment adoptés par d'autres municipalités ontariennes, le directeur général des Services de protection et d'urgence et l'avocat général fassent le point, au besoin, sur les aspects suivants, entre autres :

- **les modifications apportées aux règlements municipaux sur les rénovictions des autres municipalités ontariennes;**
- **les changements relatifs à l'application du projet de loi 97;**
- **les données publiées à propos des règlements municipaux sur les rénovictions en Ontario;**
- **les contestations judiciaires soulevées contre des règlements municipaux sur les rénovictions en Ontario;**

**IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'il** soit demandé au personnel de trouver d'autres sources de financement, au besoin, pour l'examen des règlements municipaux avant que le Conseil n'examine ce point à sa réunion du 22 janvier 2025, si la présente motion est adoptée;

**IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE** le Conseil approuve le retrait du Plan de travail de l'examen des règlements municipaux 2023-2026 de l'examen des règlements d'application potentiels sur les souffleuses à feuilles et les petits moteurs à deux temps et de l'examen des règlements d'application sur les salons de massage.

#### **EMERGENCY AND PROTECTIVE SERVICES DEPARTMENT**

Emergency and Protective Services Department staff will be available at the meeting to respond to questions if required.

#### **FINANCIAL IMPLICATIONS**

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

## **LEGAL IMPLICATIONS**

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

### **Disposition:**

This motion will be submitted to City Council for consideration on 22 January 2025.

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

*\*Note: A Minor correction was made to this report further to the City Clerk's Delegated Authority, as set out in Schedule C, Section 8 of Delegation of Authority By-Law 2024-265. Recommendations were re-ordered to group together clauses as presented in Motion No. PHC 2025-40-04 dealing with advocacy (recommendations 1, 2 and 3) and Motion No. PHC 2025-04-05 (recommendations 4, 5, 6 and 7) dealing with workplan.*