

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

Subject: Issuance of N5, N12, N13, and AGIs at the Landlord Tenant Board in Ottawa

Objet : Émission d'avis N5, N12 et N13, et d'augmentations de loyer supérieures au taux légal auprès de la Commission de la location immobilière à Ottawa

Submitted at: Planning and Housing Committee

Présentée au: Comité de la planification et du logement

From/Exp.: A. Troster

Date: February 28, 2024

Date: le 28 février 2024

File/Dossier : PHC 2024-04

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

To/Dest.: Community and Social Services / Services sociaux et communautaires

Inquiry:

In Ward 14 and across the city, we continue to see the same pattern play out, where many long-term tenants are served N13s, cosmetic changes to the unit are made, and the unit is relisted for a much higher rent – leaving low-income tenants, often seniors, with nowhere to go. Following the recent reports from organizations including the Canadian Housing Renewal Association, the Alliance to End Homelessness, and ACORN Ontario, as well as the decisive action taken by our colleagues in Hamilton to implement a comprehensive anti-renoviction bylaw, having more hard data about renovictions and AGIs in our city is desirable.

What's the year over year incidence of issuance of N5, N12, N13, and AGIs at the Landlord Tenant Board in Ottawa, from 2010-2023?

What's the rate of increase, if any?

Demande de renseignements :

Dans le quartier 14 et partout dans la ville, on continue d'observer les mêmes tendances : beaucoup de locataires de longue date se font remettre un avis N13, et des

changements esthétiques sont apportés aux logements qui sont ensuite remis sur le marché avec un loyer beaucoup plus élevé, ce qui fait en sorte que les locataires à faible revenu – souvent des personnes âgées – n’ont nulle part où aller. Vu les récents rapports de diverses organisations, entre autres l’Association canadienne d’habitation et de rénovation urbaine, l’Alliance pour mettre fin à l’itinérance et ACORN Canada, ainsi que les mesures décisives prises par nos collègues de Hamilton pour adopter un règlement exhaustif interdisant les réno-évictions, il serait pertinent d’avoir plus de données concrètes sur les réno-évictions et les augmentations de loyer supérieures au taux légal à Ottawa.

Combien d’avis N5, N12 et N13 et d’augmentations de loyer supérieures au taux légal ont été soumis annuellement à la Commission de la location immobilière d’Ottawa, entre 2010 et 2023?

Et quel est le taux d’augmentation, le cas échéant?

Response (Original Date: 2025-Jan-06) (Updated Date: 2025-Nov-28)

Housing and Homelessness Services staff issued this response to Council Member Inquiry in Q1 2025. Since that time the data received from the Landlord Tenant Board (LTB) has been reviewed and validated further as part of the work that Community and Social Services is supporting with Emergency and Protective Services (EPS) on the Rental Renovation Licence (“Renovictions”) By-Law Review. The data received in the original request, that was summarized by the LTB includes evictions for Eastern Ontario, meaning some addresses were found to be outside of Ottawa. The response has been corrected below to reflect the figures specific to the City of Ottawa. It is important to note that although the numbers are lower, the overall trends remain the same across all eviction types. Moving forward, all future data summary tables provided by the LTB will be reviewed and validated by City of Ottawa staff, to ensure that summary counts provided are in complete alignment with Ottawa's boundaries. Staff will use raw data to create summary counts instead of relying on summary counts provided by the LTB. These steps have been implemented for all recent data reports provided by the Landlord Tenant Board, including manual checks of postal code location data and using GIS mapping to ensure address points were within the city's administrative boundaries.

Staff in EPS are continuing their review, including consideration of relevant data for the City of Ottawa, with the anticipation of bringing forward a staff report in Spring 2026.

The City of Ottawa completed a request to the Landlord Tenant Board (LTB) for the Region of Ottawa data report regarding the issuance of notices to terminate tenancy - N5, N12, N13 and L5 (application by landlord to increase rents by more than the guideline) for the period of 2010-2023. This data was received in late August 2024 and

staff completed an analysis.

The data received from the LTB showed an increase in N5, N12, N13 and L5 (also known as above guideline increase (AGI)) notices between the period of 2010-2023. Between March 19 and September 14, 2020 and April 8 and June 2, 2021, a moratorium was placed on the enforcement of all residential evictions in recognition that housing loss was a risk factor for contracting COVID-19. In addition to the [moratorium](#) there was also a province-wide rent freeze introduced from January 1, 2021 until December 31, 2021. The number of reported N5 and L5 notices decreased in 2020 during the COVID-19 pandemic and the legislated rent freeze, but the number of all notices statistically increased following that year. The below tables show the total increase and percentage increase of issuances of N5, N12, N13 and L5 from 2010 to 2023, and from 2020 to 2023.

Table 1: Notice issuance from 2010 to 2023

Type of notice or application	Total increase (2010 – 2023)	Percentage Increase (2010 – 2023)
N5	188	65%
N12	169	277%
N13	32	800%
L5 (AGI)	129	N/A*

* There were 0 L5 applications in 2010. As such, it is not possible to calculate a percentage increase for this time period.

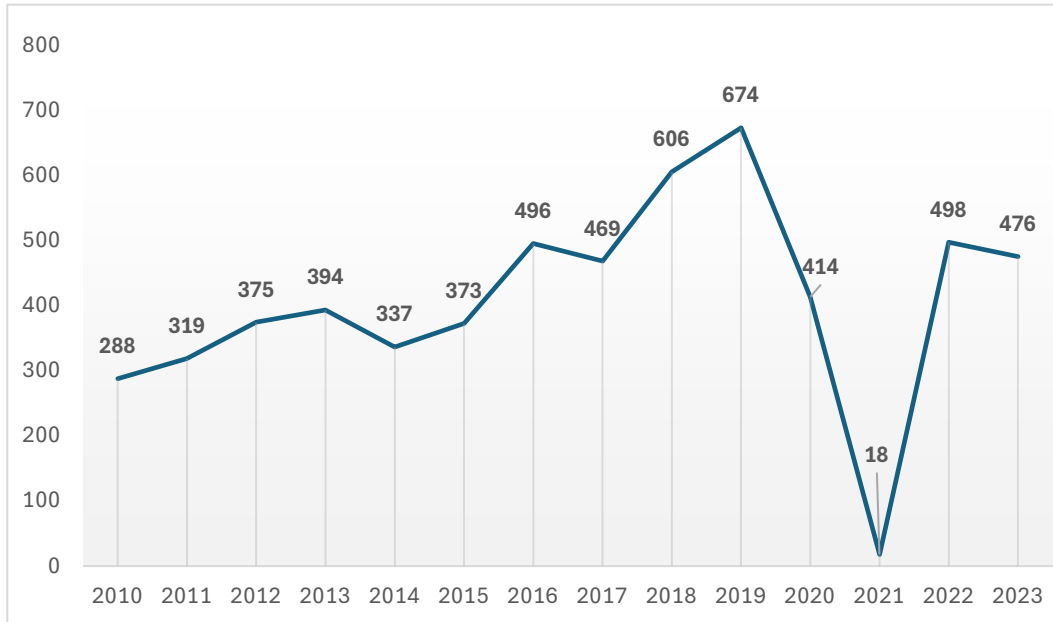
Table 2: Notice issuance from 2020 to 2023

Type of Notice or application	Total increase (2020 – 2023)	Avg. annualized % increase (2020 – 2023)
N5	62	15%
N12	53	30%
N13	7	24%
L5 (AGI)	101	361%

The N5 is a notice from a landlord to end a tenant's tenancy for interfering with others, damage or overcrowding. Between 2010 and 2019 there was a 134% increase in the

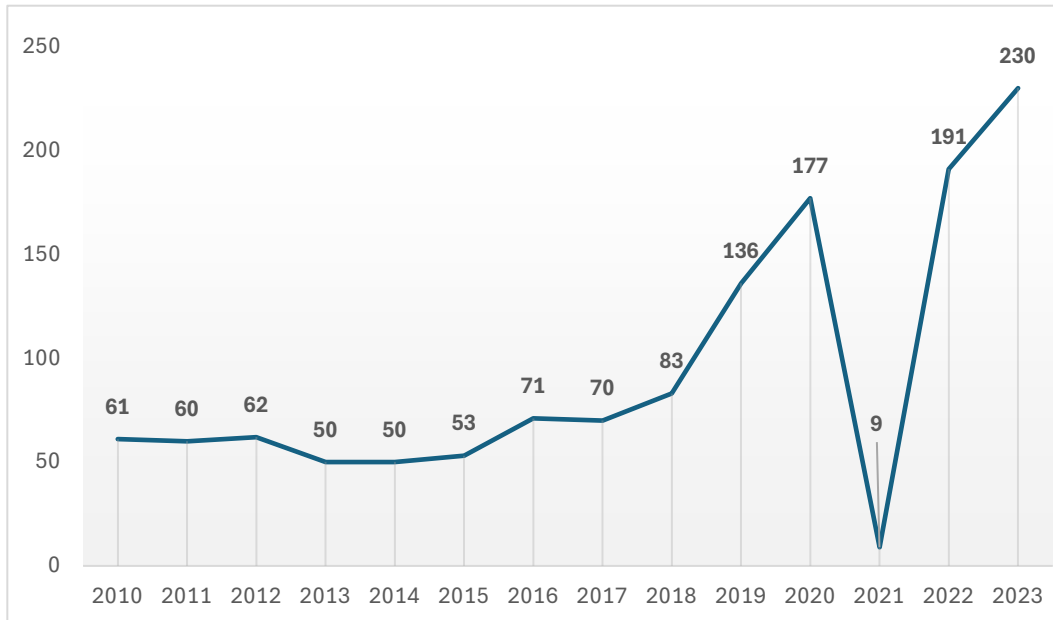
number of N5s filed in Ottawa, after which there was a 39% decrease in 2020, around the start of the COVID-19 pandemic. However, between 2020 and 2022 the number of N5s increased by 20%. The graph below shows the year over year incidence of issuance of N5 notices:

Figure 1: N5 notices filed from 2010 to 2023



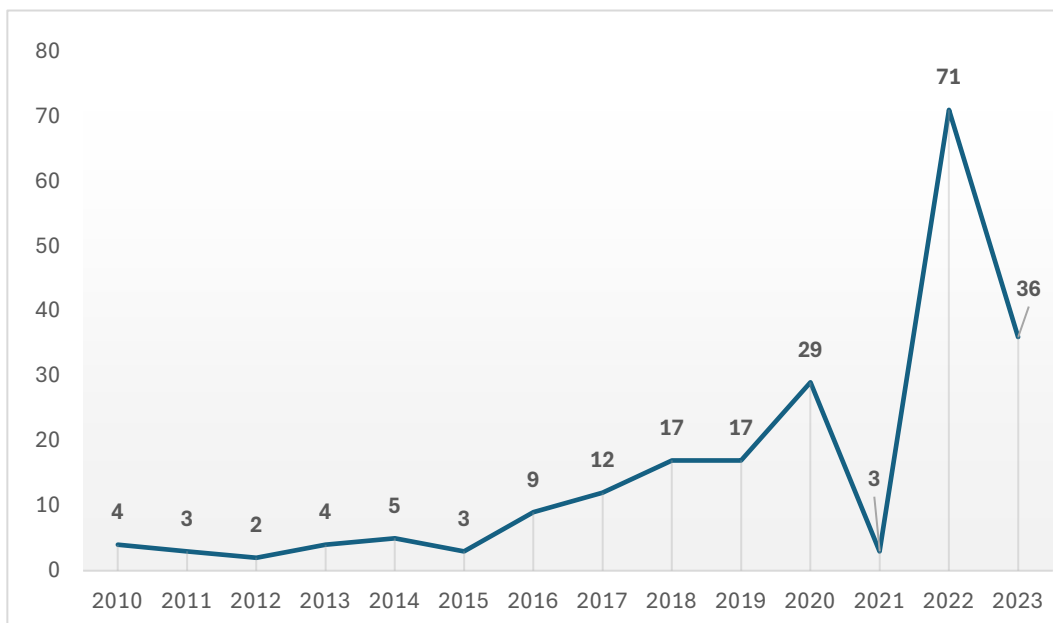
The N12 is a notice from a landlord to end a tenant's tenancy because the landlord, a purchaser or a family member requires the rental unit. Between 2010 and 2018 the number of N12s filed in Ottawa increased by 36%, however between 2019-2023, the number of N12s filed increased by 69%. The graph below shows the year over year incidence of issuance for N12s filed:

Figure 2: N12 notices filed from 2010 to 2023



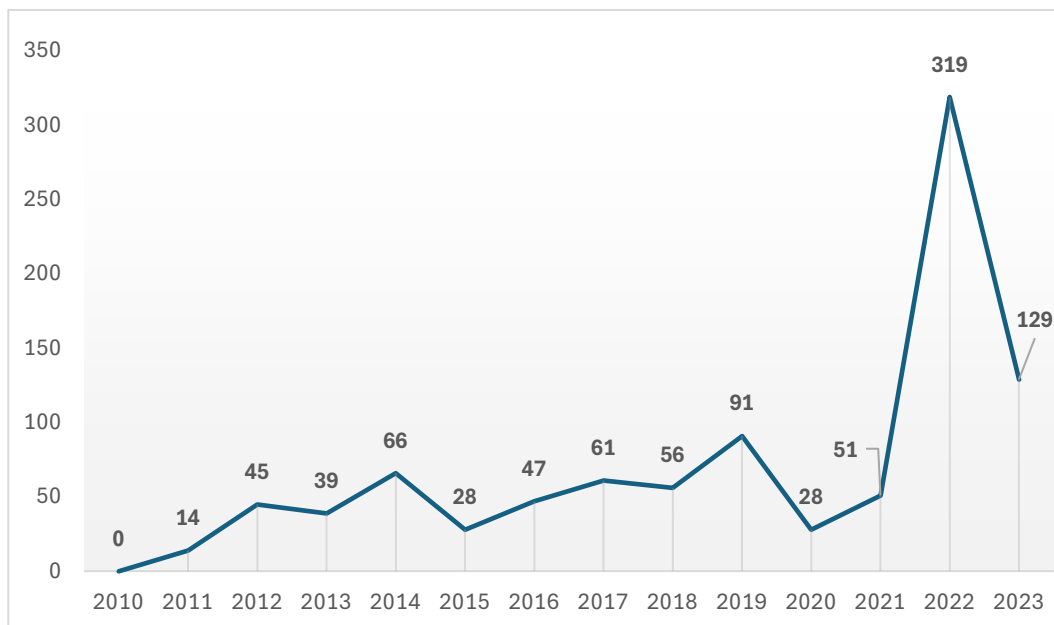
The N13 is a notice from a landlord to end a tenant's tenancy because the landlord wants to demolish the rental unit, repair it or convert it to another use. Between 2017 and 2019 the number of N13s filed in Ottawa remained relatively stable, however, between 2019 and 2022 the number of N13s filed increased by 318%. The graph below shows the year over year incidence of issuance for N13s filed:

Figure 3: N13 notices filed from 2010 to 2023



Finally, an L5 is an application by the landlord to increase rents by more than the guideline. Between 2011 and 2019 there was a 550% increase in the number of L5s filed in Ottawa, after which there was a 69% decrease in 2020 around the start of the COVID-19 pandemic. Between 2020 and 2022 the number of L5s filed increased by 1039%. The graph below shows the year over year incidence of issuance for L5 notices:

Figure 4: L5 notices filed from 2010 to 2023



The data shows that the Ontario government's emergency order to temporarily pause enforcement of residential evictions during the COVID-19 pandemic may have contributed to the reduction in LTB applications around that time. Notwithstanding this intervention, the data shows an overall increase in N5, N12, N13 and L5 notices between the period of 2010-2023.

Réponse (Date: le 6 janvier 2025)

Le personnel des Services du logement et de la lutte contre l'itinérance a transmis la présente en réponse à la demande de renseignements d'un membre du Conseil, le 6 janvier 2025. Depuis cette date, les données reçues de la Commission de la location immobilière (CLI) ont été analysées et validées dans le cadre du travail exécuté par les Services sociaux et communautaires en appui aux Services de protection et d'urgence aux fins de l'examen du *Règlement sur le permis de rénovation des logements locatifs* (« rénovictions »). Les données reçues à la suite de la première demande, qui avaient été résumées par la CLI, comprennent les évictions pour l'Est ontarien, ce qui signifie que certaines adresses se trouvent à l'extérieur d'Ottawa. La réponse a donc été corrigée ci-dessous pour présenter les données propres à la Ville d'Ottawa. Il importe de noter que, même si les nombres sont faibles, les tendances globales demeurent les

mêmes pour tous les types d'éviction. À l'avenir, tous les tableaux récapitulatifs des données fournis par la Commission de la location immobilière seront examinés et validés par le personnel de la Ville d'Ottawa, afin de s'assurer que les chiffres fournis sont parfaitement conformes aux limites administratives de la Ville d'Ottawa. Le personnel utilisera les données brutes pour créer des tableaux récapitulatifs au lieu de se fier aux chiffres fournis par la CLI. Ces mesures ont été mises en œuvre pour tous les récents rapports de données fournis par la Commission de la location immobilière. Ces mesures incluent la vérification manuelle des données relatives à l'emplacement des codes postaux et l'utilisation de la cartographie SIG pour s'assurer que les adresses se trouvent bien à l'intérieur des limites administratives de la ville.

La Ville d'Ottawa a demandé à la Commission de la location immobilière (CLI) de lui fournir le rapport de données de la région d'Ottawa concernant la délivrance des avis de résiliation du bail - permis N5, N12, N13 et L5 (demande par le propriétaire d'augmenter les loyers au-delà du taux légal) pour la période de 2010 à 2023. Ces données ont été reçues à la fin du mois d'août 2024, et le personnel a effectué une analyse.

Les données reçues de la CLI indiquaient une augmentation des avis N5, N12, N13 et L5 (également connus sous le nom d'augmentation de loyer supérieure au taux légal) entre 2010 et 2023. Entre le 19 mars et le 14 septembre 2020 et entre le 8 avril et le 2 juin 2021, un moratoire a été imposé sur l'exécution de toutes les expulsions résidentielles, compte tenu du fait que la perte du logement était un facteur de risque de contracter la COVID-19. En plus de ce [moratoire](#), un gel des loyers a été instauré dans toute la province du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021. Le nombre d'avis N5 et L5 signalés a diminué en 2020 pendant la pandémie de COVID-19 et grâce au gel des loyers imposé par la loi, mais le nombre de tous les avis a augmenté de manière importante d'un point de vue statistique après cette année-là. Les tableaux ci-dessous illustrent l'augmentation totale et le pourcentage d'augmentation du nombre d'avis N5, N12, N13 and L5 émis entre 2010 et 2023, et entre 2020 et 2023.

Tableau 1 : Délivrance d'avis de 2010 à 2023

Type d'avis ou de demande	Augmentation totale (2010-2023)	Pourcentage d'augmentation (2010-2023)
N5	188	65 %
N12	169	277 %
N13	32	800 %

Type d'avis ou de demande	Augmentation totale (2010-2023)	Pourcentage d'augmentation (2010-2023)
L5 (augmentation supérieure au taux légal)	129	S. O.*

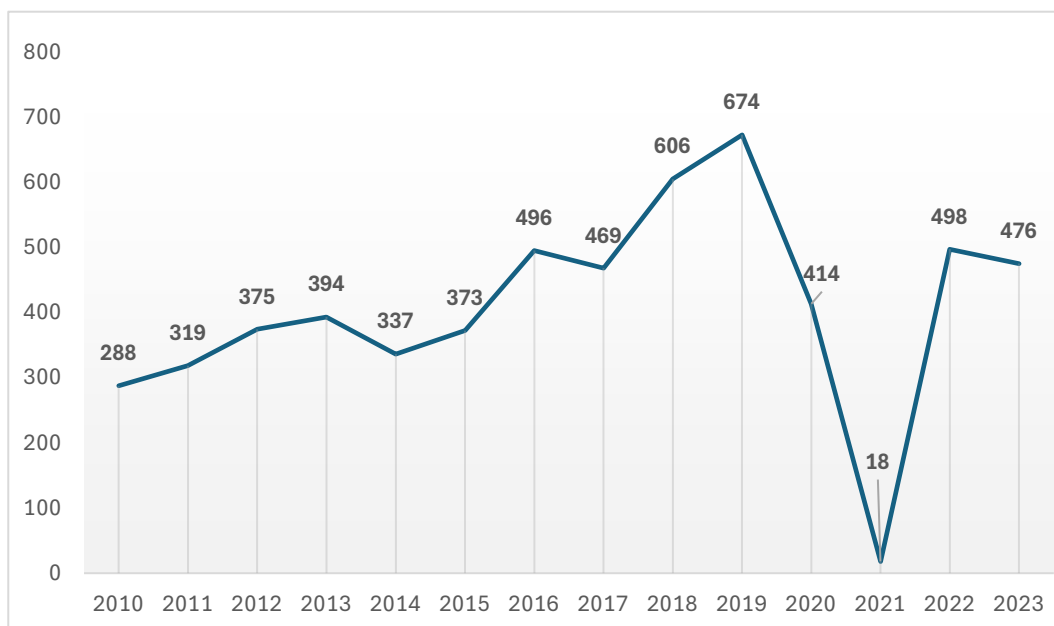
* Étant donné qu'aucune demande L5 n'a été reçue en 2010, il est impossible de calculer un pourcentage d'augmentation pour cette période.

Tableau 2 : Délivrance d'avis de 2020 à 2023

Type d'avis ou de demande	Augmentation totale (2020-2023)	Pourcentage d'augmentation (2020-2023)
N5	62	15 %
N12	53	30 %
N13	7	24 %
L5 (augmentation supérieure au taux légal)	101	361 %

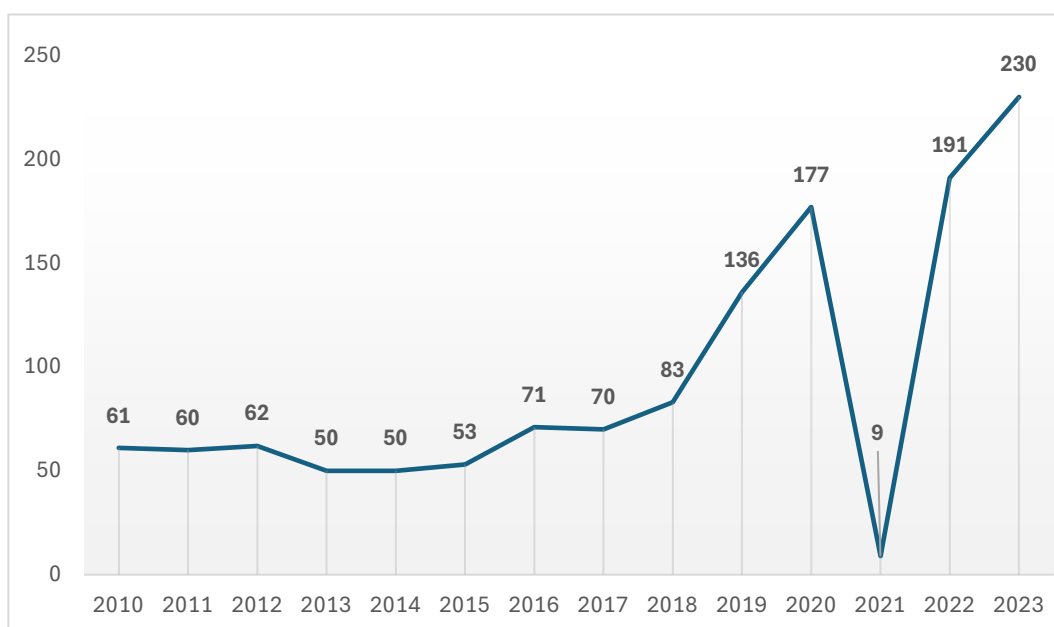
L'avis N5 est un avis émis par un propriétaire pour mettre fin à une location en raison d'interférence avec autrui, de dommages ou de suroccupation. Entre 2010 et 2019, le nombre d'avis N5 déposés à Ottawa a augmenté de 134 %, avant de diminuer de 39 % en 2020, au moment du début de la pandémie de COVID-19. Toutefois, entre 2020 et 2022, le nombre d'avis N5 a augmenté de 20 %. Le graphique ci-dessous montre l'incidence de l'émission d'avis N5 d'une année à l'autre :

Graphique 1 : Avis N5 déposés de 2010 à 2023



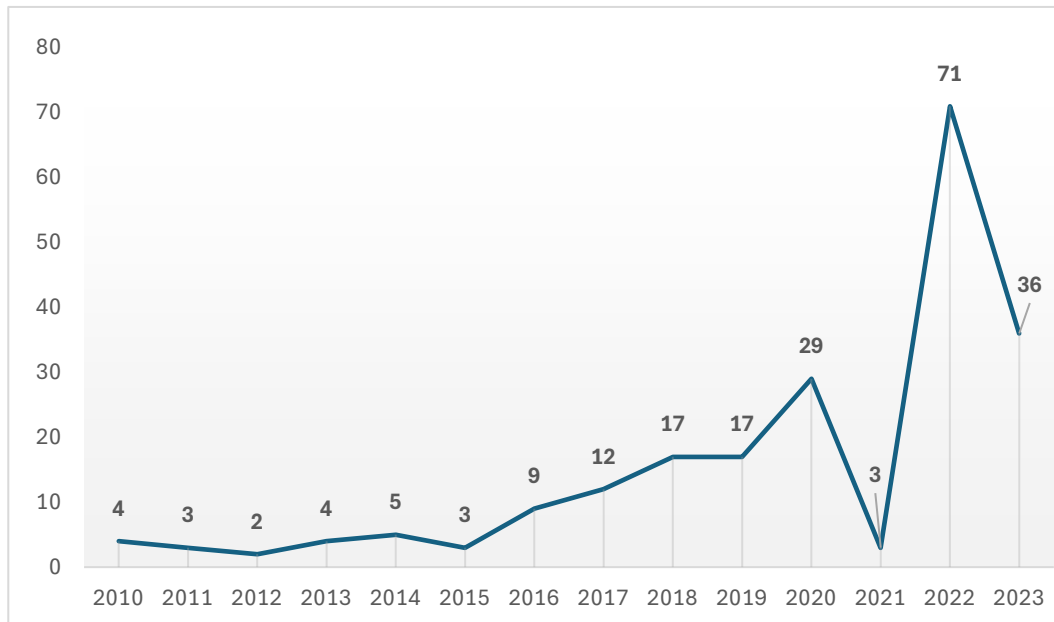
L'avis N12 est un avis émis par un propriétaire pour mettre fin à une location parce que le propriétaire, un acheteur ou un membre de la famille a besoin du logement locatif. Entre 2010 et 2018, le nombre d'avis N12 déposés à Ottawa a augmenté de 36 % ; entre 2019 et 2023, il a augmenté de 69 %. Le graphique ci-dessous montre l'incidence de la délivrance des avis N12 déposés d'une année à l'autre :

Graphique 2 : Avis N12 déposés de 2010 à 2023



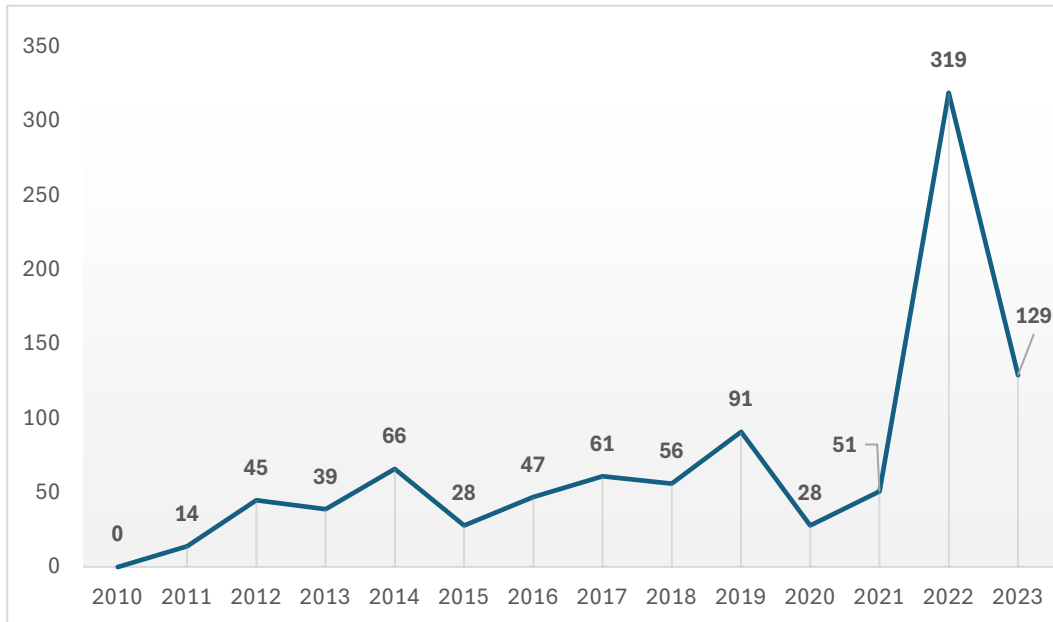
L'avis N13 est un avis d'un propriétaire pour mettre fin à une location parce que le propriétaire veut démolir le logement locatif, le réparer ou le convertir à un autre usage. Entre 2017 et 2019, le nombre d'avis N13 déposés à Ottawa est resté relativement stable, mais entre 2019 et 2022, il a augmenté de 318 %. Le graphique ci-dessous montre l'incidence de la délivrance des avis N13 déposés d'une année à l'autre :

Graphique 3 : Avis N13 déposés de 2010 à 2023



Enfin, une requête L5 est une demande du propriétaire visant à augmenter les loyers au-delà du taux légal. Entre 2011 et 2019, le nombre de requêtes L5 déposées à Ottawa a augmenté de 550 %, après quoi il y a eu une baisse de 69 % en 2020, soit au début de la pandémie de COVID-19. Entre 2020 et 2022, le nombre de requêtes L5 déposées a augmenté de 1039 %. Le graphique ci-dessous montre l'incidence de l'émission de requêtes L5 d'une année à l'autre :

Graphique 4 : Requêtes L5 déposées de 2010 à 2023



Les données montrent que l'ordonnance d'urgence du gouvernement de l'Ontario visant à suspendre temporairement l'exécution des expulsions résidentielles pendant la pandémie de COVID-19 peut avoir contribué à la réduction du nombre de demandes à la CLI à cette époque. Malgré cette intervention, les données indiquent une augmentation globale des avis N5, N12, N13 et L5, entre 2010 et 2023.

Standing Committees / Commission Inquiries:

Demande de renseignements des comités permanents/de la Commission :

Response to be listed on the Planning and Housing Committee Agenda of January 21, 2026.

La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité de la planification et du logement prévue le 21 janvier 2026.