

**Subject: Vacant Property By-law**

**File Number: ACS2022-EPS-PPD-0001**

**Report to Community and Protective Services Committee on 19 May 2022  
and Council 25 May 2022**

**Submitted on May 12, 2022 by Valérie Bietlot, Manager, Public Policy  
Development Services**

**Contact Person: Jerrod Riley, By-law Review Specialist, Public Policy  
Development Services Branch**

**613 580-2424 Ext. 13580, jerrod.riley@ottawa.ca**

**Ward: Citywide**

**Objet : Règlement sur les biens vacants**

**Dossier : ACS2022-EPS-PPD-0001**

**Rapport au Comité des services communautaires et de protection  
le 19 mai 2022**

**et au Conseil le 25 mai 2022**

**Soumis le 12 mai 2022 par Valérie Bietlot, Gestionnaire, Direction de l'élaboration  
de politiques publiques, Services de protection et d'urgence**

**Personne-ressource : Jerrod Riley, spécialiste, Examen des règlements  
municipaux, Services d'élaboration des politiques publiques**

**613-580-2424, poste 13580, jerrod.riley@ottawa.ca**

**Quartier : À l'échelle de la ville**

## **REPORT RECOMMENDATION(S)**

**That Community and Protective Services Committee recommend that Council  
approve:**

- 1. The proposed Vacant Property By-law as described in this report and in  
the general form set out in Document 1, and 2 full-time equivalents in**

- By-law and Regulatory Services to enforce and administer the Vacant Property By-law, to be funded on a cost-recovery basis from permit fees, as further described in this report; and,**
- 2. Amendments to the Property Standards By-law (By-law 2013-416, as amended) to address pest control, grading and drainage, and foliage standards for vacant properties, as further described in this report and in the general form of Document 2.**
  - 3. Amendments to the Board Up By-law (By-law 2010-211) to address the unauthorized occupancy of accessory structures, as further described in this report and in the general form of Document 3.**

### **RECOMMANDATION(S) DU RAPPORT**

**Que le Comité des services communautaires et de protection recommande au Conseil d'approuver :**

- 1. Le projet de règlement sur les biens vacants décrit dans le présent rapport et selon les modalités générales établies dans le document 1 ainsi que l'allocation de deux équivalents temps plein aux Services des règlements municipaux pour faire appliquer et administrer le Règlement sur les biens vacants, financée par le recouvrement des coûts assuré par les droits de permis, selon les modalités exposées dans le présent rapport; et**
- 2. Les modifications du Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416, dans sa dernière version) portant sur la lutte antiparasitaire, le nivellement et le drainage ainsi que les normes relatives au feuillage pour les biens vacants, selon les modalités exposées dans le présent rapport et les modalités générales du document 2; et**
- 3. Les modifications du Règlement sur la condamnation d'un immeuble (n° 2010-211) portant sur l'occupation non autorisée d'une structure accessoire, selon les modalités exposées dans le présent rapport et les modalités générales du document 3.**

### **EXECUTIVE SUMMARY**

The purpose of this report is to present recommendations for a new permit system for

vacant buildings and vacant lands, collectively referred to as vacant properties, as set out in Document 1. In addition, staff are recommending complementary property standards amendments for vacant properties as well as new rules for securing of accessory buildings, as set out in Document 2 and 3, respectively. This regulatory review forms part of the 2019-2022 By-law Review Work Plan.

The recommended Vacant Property By-law aims to hold property owners accountable for managing their vacant properties and to mitigate negative community impacts those vacant properties can cause, such as property standards and maintenance violations, complaints of garbage and vandalism graffiti on site, and unauthorized access, among others. The permit system will also provide staff with the tools to better identify problems with vacant buildings early on. This will help prevent “demolition by neglect” by addressing issues of deterioration or loss of built heritage resources before these properties are damaged beyond repair.

The new permit regime and regulations will:

- Identify vacant properties and obtain current contact information for the owners or their agents so that they can respond to on-site issues if requested
- Require the owner or an agent to attend the vacant property every two weeks, at a minimum, to identify issues on site and resolve violations before they escalate
- Create enhanced pest control requirements on vacant properties to prevent infestations
- Require that vacant lands where demolition has occurred be graded using water permeable materials, such as soil and grass, to reduce storm-water runoff, soil erosion, and pooling water
- Require that owners board up or secure their accessory buildings to prevent unauthorized access, if requested by the City
- Require that owners secure buildings or lands from unauthorized access, if requested by the City due to public safety or other concerns arising on site

Under the recommended regulations, a vacant property permit would be required once the property has been unoccupied for 120 consecutive days. Exemptions have been included to accommodate snowbirds, travelling workers, and vacation properties. To recognize the particular financial stresses facing some vacant property owners, staff also recommend a two-year permit fee exemption for owners that are in care, properties

where the owner is deceased, or properties that become vacant due to a catastrophic event, and community housing providers.

### **Assumption and Analysis**

In 2013, the City had 95 known vacant properties. By 2019 this number had increased to 217 properties, challenging the ability of By-law and Regulatory Services to effectively manage the increased inspections and service request volumes required to address community nuisance and public health and safety concerns.

A review of service request data, attached as Document 4, shows that vacant properties continue to generate significant service demand for By-law and Regulatory Services, Public Works, Building Code Services, and other City departments. As a result, staff recommend that a permit be required during the entire period of vacancy and up to the time the property is re-occupied in order to ensure accountability for owners and cost recovery for municipal services.

### **Financial Implications**

Staff anticipate that the proposed Vacant Property By-law can be implemented on a full cost recovery basis through annual permit fees of \$1,450, with a two-year fee exemption recommended for owners of vacant properties in particular circumstances. The addition of two full-time positions for By-law and Regulatory Services is required to implement, administer, monitor, and enforce the new permit regime and accompanying regulations.

### **Public Consultation/Input**

The development of the recommended permit regime and related regulations was informed by consultations with stakeholders in 2021 and 2022, including owners of vacant buildings and lands as well as representatives of the real estate and development sectors, landlords, community housing providers and advocates, Business Improvement Areas, and community associations. Staff also published an Engage Ottawa webpage to invite input from the general public.

Support for a vacant property permit regime was highest among Business Improvement Areas and community associations. Stakeholders were generally in favour of measures that provided increased responsiveness and accountability for vacant property owners and mitigated commonly experienced effects of vacant properties in neighborhoods, such as property standards and maintenance violations, garbage on site, graffiti, and other nuisances. Property owners and developers expressed concerns about the financial strain and high costs related to vacant properties and were not in favour of

permit fees. Results of the consultation and engagement activities undertaken for this project are further detailed in the Consultation/Input section of this report.

## RÉSUMÉ

Le présent rapport contient des recommandations sur un nouveau système de permis pour les bâtiments et les terrains vacants, collectivement appelés « biens vacants », présentées dans le document 1. De plus, le personnel recommande des modifications complémentaires des normes de biens-fonds concernant les biens vacants ainsi que de nouvelles règles pour la sécurisation des bâtiments accessoires, présentées dans les documents 2 et 3 respectivement. Cet examen de la réglementation s'inscrit dans le Plan de travail de l'examen des règlements municipaux 2019-2022.

Le règlement recommandé sur les biens vacants vise à tenir les propriétaires responsables de la gestion de leurs biens vacants et à atténuer les répercussions négatives de ces biens sur le secteur environnant, comme la violation des normes de biens-fonds et d'entretien, les plaintes concernant les déchets et les vandalismes par graffitis ainsi que l'accès non autorisé, entre autres. Le système de permis outillera également le personnel pour repérer les bâtiments vacants problématiques plus facilement et rapidement. Ainsi, on préviendra davantage la « démolition par négligence » en s'attaquant aux problèmes de détérioration ou de perte de patrimoine bâti avant que les dommages ne soient irréparables.

Le nouveau régime de permis et le règlement :

- Permettront de recenser les biens vacants et d'obtenir les coordonnées à jour des propriétaires ou de leurs mandataires afin qu'ils puissent remédier aux problèmes relevés sur place sur demande
- Exigeront que le propriétaire ou un mandataire se rende sur la propriété toutes les deux semaines, au moins, pour voir s'il y a des problèmes à régler et corriger les éventuelles violations avant qu'elles ne s'aggravent
- Instaureront des exigences plus strictes en matière de lutte antiparasitaire pour les biens vacants afin de prévenir les infestations
- Exigeront que les terrains vacants où une structure a été démolie soient nivelés au moyen d'un matériau perméable à l'eau, comme de la terre et du gazon, pour réduire le ruissellement de l'eau de pluie, l'érosion du sol et l'accumulation d'eau
- Exigeront que les propriétaires condamnent ou sécurisent les bâtiments

accessoires pour prévenir l'accès non autorisé, si la Ville le demande

- Exigent que les propriétaires sécurisent les bâtiments ou terrains pour éviter les accès non autorisés, si la Ville le demande pour assurer la sécurité publique ou remédier à un autre problème

Selon le règlement recommandé, il sera obligatoire d'obtenir un permis de bien vacant si la propriété est inoccupée depuis 120 jours consécutifs. Des exceptions sont prévues pour les hivernants (« *snowbirds* »), des travailleurs itinérants et des résidences de vacances. De plus, pour compenser la pression financière pesant sur certains propriétaires de biens vacants, le personnel recommande une exemption des droits de permis de deux ans pour les biens dont le propriétaire est hébergé dans un établissement de soins, dont le propriétaire est décédé ou qui deviennent vacants à la suite d'une catastrophe ainsi que pour les fournisseurs de logements communautaires.

### **Hypothèse et analyse**

En 2013, on trouvait à Ottawa 95 biens vacants connus. En 2019, ce nombre était passé à 217, ce qui compliquait la tâche des Services des règlements municipaux, qui doivent gérer les inspections et les demandes de service, dont le volume a augmenté en raison de la nuisance publique et des effets sur la santé et la sécurité publiques.

Selon un examen des données sur les demandes de service, présenté dans le document 4, les biens vacants continuent de générer une grande demande pour les Services des règlements municipaux, les Travaux publics, les Services du Code du bâtiment et d'autres directions générales de la Ville. Ainsi, le personnel recommande qu'un permis soit requis pendant toute la période d'inoccupation jusqu'à ce que la propriété soit de nouveau occupée, afin de tenir les propriétaires responsables et de recouvrer les coûts des services municipaux.

### **Répercussions financières**

Le personnel estime que le Règlement sur les biens vacants pourrait être mis en œuvre avec un recouvrement complet des coûts assuré par des droits de permis annuels de 1 450 \$; il est recommandé d'accorder une exemption de deux ans dans certaines situations. Il serait nécessaire de créer deux postes à temps plein aux Services des règlements municipaux pour mettre en œuvre, administrer, surveiller et faire appliquer le nouveau régime de permis et la réglementation connexe.

### **Consultation publique/commentaires**

La mise au point du régime de permis et du règlement connexe recommandés s'est appuyée sur des consultations avec les intervenants en 2021 et en 2022, notamment

des propriétaires de bâtiments et de terrains vacants ainsi que des représentants du secteur immobilier et de l'aménagement, des propriétaires locataires, des fournisseurs de logements communautaires, des militants pour le logement social, des zones d'amélioration commerciale et des associations communautaires. Le personnel a aussi publié une page sur le site Participons Ottawa pour recueillir l'avis du grand public.

Ce sont les zones d'amélioration commerciale et les associations communautaires qui étaient le plus en faveur d'un système de permis pour biens vacants. En général, les intervenants appuyaient les mesures qui favorisent la réactivité et la responsabilisation des propriétaires et atténuent les répercussions courantes des biens vacants dans les environs, comme la violation des normes de biens-fonds et d'entretien, la présence de déchets et de graffitis et les autres nuisances. Les propriétaires et promoteurs ont soulevé la pression financière et les coûts élevés associés aux biens vacants, et n'appuyaient pas les droits de permis. Les résultats des activités de consultation tenues pour ce projet sont détaillés plus avant dans la section « Consultations » du présent rapport.

## **CONTEXTE**

Dans le cadre du Plan de travail de l'examen des règlements municipaux 2019-2022 ([ACS2019-EPS-GEN-0009](#)), le Conseil municipal a demandé au personnel d'examiner la stratégie sur les bâtiments vacants de 2013 et le règlement municipal connexe, les normes de biens-fonds, l'entretien des bâtiments ainsi que les autres règlements s'appliquant aux bâtiments vacants, et d'étudier les stratégies adoptées ailleurs en matière de bâtiments vacants pour réduire la durée de l'inoccupation. Le Conseil a aussi demandé au personnel de se pencher sur la lutte antiparasitaire dans les propriétés vacantes ainsi que la faisabilité de la conversion des bâtiments inutilisés et vacants en logements pour ménages à revenus mixtes ou en logements avec services de soutien.

La Ville d'Ottawa a adopté la Stratégie pour prendre des mesures concernant les bâtiments vacants ([ACS2013-COS-EPS-0011](#)) en avril 2013. Cette première stratégie visait l'atténuation des effets nuisibles des biens vacants pour « faire en sorte que les propriétaires assument la responsabilité de maintenir leurs terrains et leurs immeubles en bon état » ([ACS2013-COS-EPS-0016](#), page 3).

Cette stratégie a été appliquée en deux temps. Pour commencer, une liste des bâtiments vacants a été établie pour en faire le suivi. Deux fois par année, on inspecte les propriétés listées pour vérifier leur conformité aux normes de biens-fonds et aux

autres règlements municipaux applicables. Dans un deuxième temps, la Stratégie pour prendre des mesures concernant les bâtiments vacants – Mise à jour ([ACS2013-COS-EPS-0016](#)) a été adoptée en septembre 2013; elle présentait une réglementation particulière concernant la santé et la sécurité ainsi que les nuisances publiques en lien avec les biens vacants :

- Promulgation d'un nouveau Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416), dont certaines sections concernent les bâtiments, les édifices historiques et les terrains vacants
- Modification du Règlement sur l'entretien des propriétés (n° 2005-208) par l'ajout de dispositions sur l'emplacement des réceptacles, le mobilier extérieur, les arbres morts et dangereux ainsi que les conditions dangereuses

Au départ, le personnel avait affecté deux agents des normes foncières à l'administration et à l'application des règlements aux biens vacants. Ces agents ont été par la suite réaffectés à d'autres initiatives jugées prioritaires par le Conseil. Les activités relatives aux bâtiments vacants ont ensuite été réparties entre tous les agents des normes foncières jusqu'en 2017, lorsqu'un agent a été affecté à temps plein aux bâtiments vacants et au soutien du Groupe de travail sur les questions patrimoniales.

### **Situation actuelle**

En date d'octobre 2021, la liste de la Ville compte 216 biens vacants, ce qui représente une augmentation notable par rapport aux 95 biens recensés en 2013. Cela a entraîné une hausse de la charge de travail pour les Services des règlements municipaux.

Plus de la moitié des biens actuellement vacants se trouvent dans trois quartiers urbains :

- Quartier Rideau-Vanier : 51 biens
- Quartier Kitchissippi : 38 biens
- Quartier Somerset : 29 biens

Les biens figurant sur la liste des bâtiments vacants sont en majorité des maisons unifamiliales et des duplex. De ces 216 biens :

- 156 (72 p. 100) étaient précédemment des résidences, pour un total de 190 logements
- 28 (13 p. 100) servaient précédemment à un usage commercial



- 20 (9 p. 100) servaient précédemment à une institution, comme une ambassade, un organisme gouvernemental provincial ou fédéral ou un lieu de culte
- 10 (5 p. 100) avaient précédemment un usage mixte, ce qui comprenait 15 unités résidentielles
- 1 bien servait à un usage agricole et 1 autre à un usage industriel

Sur la liste, 36 biens sont désignés aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

#### *Répercussions sur le secteur environnant*

Les associations communautaires, les zones d'amélioration commerciale et les résidents ont été consultés pour évaluer les répercussions des biens vacants sur le secteur environnant. Ces groupes se sont dits préoccupés par la longue durée de l'inoccupation de ces propriétés et ont vécu ou observé des inconvénients causés par le non-respect des normes de biens-fonds et des exigences d'entretien, la présence de déchets solides et d'organismes nuisibles ainsi que d'autres nuisances.

#### *Demandes de service pour les biens vacants*

Le personnel a analysé l'historique des demandes de service faites à la Ville pour les 216 biens actuellement vacants. L'analyse, présentée dans le document 4, confirme que ces biens représentent un risque élevé de nuisance publique, comme la présence de déchets et de débris à l'extérieur, d'herbes hautes et de graffitis, de même que de problèmes de santé et de sécurité publiques liés à la récupération d'aiguilles, au risque d'incendie et à des appels aux services d'urgence. Selon les données, ce risque est le plus grand pour les terrains comportant un bâtiment condamné, où la probabilité des demandes de service pour l'application des règlements est 14 fois plus élevée, et celle des appels aux services d'urgence, 1,5 fois plus élevée.

#### *Aménagements futurs pressentis*

Le personnel a étudié les demandes d'aménagement, les approbations et les permis visant les 216 biens de la liste pour mieux comprendre le lien entre l'aménagement et le nombre de biens vacants et la durée de leur inoccupation. Ces données ont aussi servi à la mise au point du système de permis recommandé, présenté dans le document 1.

Parmi ces biens, 110 font l'objet d'un plan d'aménagement en cours :

- Un aménagement résidentiel est prévu sur 96 propriétés (44 p. 100), ce qui comprend 23 biens à utilisation polyvalente
- On prévoit un usage institutionnel pour 9 propriétés (4 p. 100)

- On prévoit une utilisation commerciale pour 5 propriétés (2 p. 100)

Il est important de noter que ces plans d'aménagement pourraient représenter la création de plus de 7 100 nouveaux logements :

- 27 propriétés seront combinées à des lots adjacents en vue d'un réaménagement à grande échelle et à forte densité, pour créer environ 5 700 nouvelles habitations
- Pour 41 propriétés, on prévoit un aménagement intercalaire de densité faible ou moyenne, pour créer 360 nouveaux logements, soit une augmentation nette de 296 unités
- Pour 24 propriétés, on prévoit des rénovations ou elles sont déjà en cours; seront ainsi ajoutées 28 habitations à l'offre de logements
- 4 propriétés rurales seront intégrées à un nouveau lotissement près des limites du secteur urbain, ce qui représenterait plus de 1 000 nouvelles habitations

### **Politiques et programmes pertinents**

En plus de la Stratégie pour prendre des mesures concernant les bâtiments vacants ([ACS2013-COS-EPS-0011](#)), le Conseil a adopté des politiques et des programmes concernant les biens vacants. En outre, le personnel souligne que les projets législatifs et les politiques actuellement envisagées par le gouvernement provincial pourraient avoir des répercussions, exposées dans la présente section.

- Fin du remboursement de taxes pour propriétés commerciales vacantes [ACS2017-CSD-REV-0004](#)
- Groupe de travail sur les questions patrimoniales ([ACS2017-PIE-RHU-0012](#)) et Liste de surveillance des biens à valeur patrimoniale ([ACS2022-PIE-RHU-0003](#))
- Programme de réduction fiscale pour la restauration des édifices à valeur patrimoniale ([ACS2017-PIE-RHU-0012](#))
- Impôt sur les logements vacants ([ACS2021-FSD-REV-0004](#))

Les Services des règlements municipaux ont fourni un soutien administratif pour les initiatives ci-dessus, en coordonnant la liste des bâtiments vacants et la communication de l'information pertinente pour l'élaboration de politiques. De plus, les Services font appliquer la réglementation pour la protection du patrimoine, conjointement avec la

Direction de la planification du patrimoine de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique. À partir de 2023, ils contribueront à l'application de la réglementation sur l'impôt sur les logements vacants.

Le personnel souligne également que les politiques actuellement envisagées par le gouvernement provincial pourraient avoir des répercussions. En février 2022, le gouvernement a publié le [rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#). Ce rapport comprend 55 recommandations pour réduire le coût du logement par l'accroissement de l'offre, recommandations qui sont abordées dans la réponse de la Ville d'Ottawa au rapport ([ACS2022-PIE-EDP-0008](#)). Le 14 avril 2022, la Province a promulgué la *Loi de 2022 pour plus de logements pour tous*, qui modifie la *Loi sur l'aménagement du territoire* et d'autres lois afin d'accélérer l'aménagement résidentiel. Nombre des recommandations du Groupe de travail n'ont pas été incluses dans cette législation, mais le ministre a affirmé que le gouvernement entend appliquer les recommandations dans les quatre prochaines années, et effectuera d'autres consultations auprès des municipalités, des partenaires fédéraux et d'autres acteurs.

Le personnel s'attend à ce que ces mesures aient une incidence importante sur le nombre et la nature des biens vacants, en raison de l'augmentation du réaménagement dans les quartiers urbains et suburbains établis. Il faudra suivre et évaluer cette tendance pour orienter les décisions stratégiques subséquentes concernant les biens vacants.

## **ANALYSE**

Le présent rapport vise à recommander la création d'un règlement ou la mise à jour de la réglementation entourant les bâtiments et terrains vacants pour réduire les problèmes liés aux nuisances publiques, aux normes de biens-fonds et à l'entretien des propriétés et traiter des questions connexes associées aux biens vacants. Le personnel recommande surtout l'adoption par le Conseil d'un règlement les biens vacants, pour mettre en place un système de permis, comme il est expliqué ci-dessous et dans le document 1 ci-joint, et créer deux postes d'agent des normes foncières (équivalents temps plein) financés par le recouvrement de coûts assuré par les droits de permis.

Le personnel recommande de modifier ainsi la réglementation existante :

- Dans le Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416), dans sa version modifiée, traiter de la lutte antiparasitaire, du nivellement, du drainage, du feuillage des arbres ainsi que des clôtures et autres enceintes devant entourer les propriétés vacantes, conformément à la deuxième recommandation

(Modification du Règlement sur les normes d'entretien des biens) et au document 2

- Dans le Règlement sur la condamnation d'un immeuble (n° 2010-211), exiger que les structures accessoires soient protégées contre les accès non autorisés, conformément à la troisième recommandation (Accès non autorisés aux structures accessoires), aussi jointe en tant que document 3

Avantages potentiels du système de permis :

- Responsabilisation accrue des propriétaires quant à l'entretien des lieux vacants et à la réduction des nuisances publiques et des risques pour la santé et la sécurité publiques dès qu'ils se manifestent
- Autodéclaration par les propriétaires, ce qui améliorerait la gestion des cas et l'application de la réglementation, notamment en permettant une résolution plus rapide en cas d'infraction
- Amélioration de la santé et de la sécurité au travail pour le personnel d'application des règlements et les premiers répondants des services d'urgence qui s'occupent de propriétés vacantes
- Amélioration de la collecte des données sur les bâtiments vacants, tant pour surveiller leur état que pour éclairer la prise de décisions
- Recouvrement des coûts par les frais demandés aux propriétaires pour réaliser l'inspection des propriétés vacantes ainsi qu'appliquer la réglementation et gérer le système de permis

Les modifications recommandées de la partie IV du Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416), dans sa version modifiée, devraient permettre de réduire :

- L'infestation ou la réinfestation des propriétés vacantes par des organismes nuisibles, grâce à une plus grande attention portée à la prévention
- Le ruissellement des eaux pluviales, l'érosion du sol et l'accumulation d'eau en exigeant que les terrains vacants où les bâtiments ont été démolis soient recouverts de matériaux perméables

Le personnel s'attend à ce que les modifications recommandées au Règlement sur la condamnation d'un immeuble (n° 2010-211) préviennent ou corrigent les cas d'accès ou

d'occupation non autorisés dans une structure accessoire.

Ce rapport présente les pratiques prometteuses d'autres municipalités et les principaux points à envisager pour leur application à Ottawa.

### **Recommandation 1 – Système de permis pour les bâtiments et terrains vacants**

Le personnel recommande l'établissement d'un régime de permis pour les bâtiments et les terrains vacants, présenté dans le document 1. Le Règlement sur les biens vacants obligerait les propriétaires de terrains ou de bâtiments vacants à déclarer de façon proactive leur propriété comme vacante, à obtenir un permis et à suivre les normes prescrites pour la durée de l'inoccupation.

On présume que ce système de déclaration proactive nous permettra de connaître plus rapidement le nombre de propriétés vacantes qu'avec l'approche réactive actuellement en place. Dans le modèle actuel, un bien vacant n'est ajouté à la liste que lorsqu'une demande de service pour infraction à la réglementation municipale est reçue, et que les Services des règlements municipaux ont déterminé que la propriété est vacante lors de leur enquête.

Les Services des règlements municipaux ont des pouvoirs d'enquête et des outils pour déterminer si un bien est vacant dans les cas où un propriétaire omet de la déclarer. La direction a alors aussi le pouvoir d'ordonner au propriétaire d'obtenir un permis.

Le règlement recommandé s'appliquerait aux bâtiments vacants, y compris les logements jumelés et les habitations en rangée vacants, ainsi qu'aux terrains vacants. Les exclusions spécifiques sont discutées dans la section Exclusions de ce rapport et dans l'article 7 du document 1.

#### *Début de l'inoccupation*

Le personnel recommande qu'une propriété soit considérée vacante et nécessite un permis après 120 jours d'inoccupation. Le directeur des services des règlements municipaux aurait le pouvoir d'ordonner au propriétaire d'obtenir un permis plus tôt si l'inoccupation est causée par un incendie ou un autre événement faisant en sorte qu'il est peu probable que la propriété soit occupée à nouveau à court terme.

Ce seuil permettra au personnel chargé des normes de biens-fonds d'être rapidement informé de l'existence de bâtiments ou de terrains vacants, de les surveiller et les inspecter et de dialoguer avec les propriétaires pour voir les anomalies. Le personnel s'est penché sur les avantages d'un recensement préalable et d'une intervention personnalisée selon la situation de chaque propriétaire. Comme l'objectif est de

déterminer quelles propriétés demeureront inoccupées pour diverses raisons, on recommande des exclusions pour les hivernants et les travailleurs itinérants ainsi que pour les résidences saisonnières, puisque la propriété sera habitée à nouveau à court terme.

#### *Déterminer la fin de la période d'inoccupation*

Le personnel recommande qu'une fois la propriété déclarée vacante, l'obligation de détenir un permis demeure en vigueur jusqu'à ce que la propriété soit occupée de nouveau, chose qui serait confirmée par la délivrance d'un permis d'occupation par les Services du Code du bâtiment, ou la présentation d'une autre preuve jugée satisfaisante par le directeur des services des règlements municipaux indiquant que l'utilisation de la propriété est conforme à son zonage.

Cette recommandation tient compte de la gestion municipale de l'utilisation du sol et des processus d'aménagement de même que des demandes de service et des demandes d'aménagement déposées pour les propriétés sur la liste des immeubles vacants actuelle. Une attention particulière a été portée aux autres exigences possibles, par exemple la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de démolir ou le dépôt ou l'approbation de diverses demandes d'aménagement. Le fondement stratégique derrière le maintien des exigences de permis jusqu'à ce que la propriété soit à nouveau utilisée est le suivant.

- L'effet de l'inoccupation en ce qui concerne les normes de biens-fonds, l'entretien, la gestion des déchets solides et autres problèmes de nuisance publique continue d'accroître la demande pour les Services des règlements municipaux à toutes les étapes de l'inoccupation et du réaménagement, comme le reflète l'historique des demandes de service du document 4.
- La Ville devrait encourager les propriétaires à utiliser leur propriété le plus longtemps possible, même si un réaménagement est prévu. Toute inoccupation prématurée ou inutile devrait être déconseillée le plus possible.
- Il y a beaucoup de propriétés sur la liste des immeubles vacants pour lesquelles la délivrance d'un permis de construire ou de démolir a été approuvée, mais aucuns travaux n'ont été effectués. Il y a aussi beaucoup de propriétés visées par de nombreuses demandes de réaménagement qui n'ont pas abouti, parfois depuis plusieurs années, voire des décennies. Ainsi, on ne recommande pas l'ajout d'exclusions au régime de permis pour les demandes d'aménagement;

cela réduirait probablement son efficacité dans la gestion de la demande en services anticipée pour les inspections et l'application de la réglementation.

### *Exemptions*

Le personnel recommande que l'exigence d'obtenir un permis de bien vacant ne s'applique pas aux biens suivants :

- Les résidences principales dont les propriétaires sont absents de façon temporaire, tel que les hivernants et les travailleurs itinérants
- Les chalets et les logements de vacances
- Les espaces verts, au sens du Règlement de zonage et les zones naturelles essentielles tels que les milieux humides importants et les zones de l'environnement naturel
- Les propriétés utilisées à des fins agricoles
- Les biens à valeur non patrimoniale en zone rurale, ailleurs que dans les zones résidentielles et villages ruraux
- Les biens appartenant à la Ville d'Ottawa

Ce type de propriétés vacantes est moins susceptible d'avoir des répercussions néfastes sur le secteur environnant, et le fait d'imposer le permis engendrerait d'importants coûts supplémentaires à la fois pour la municipalité et pour les propriétaires en plus de n'apporter que peu d'avantages pour la communauté.

### *Conditions de délivrance de permis*

Afin d'obtenir un permis, le propriétaire aurait à répondre aux exigences précisées dans le document 1, soit notamment de fournir à la Ville ses coordonnées ou celles d'un gestionnaire immobilier afin de pouvoir être contacté par la Ville s'il y a un problème à régler en lien avec la propriété.

### *Obligations des détenteurs de permis*

Selon le système recommandé, les propriétaires de biens vacants seraient dans l'obligation de faire ce qui suit :

- Nommer une personne responsable de visiter la propriété au moins une fois aux deux semaines pour repérer et corriger les éventuelles infractions aux règlements municipaux

- Informer la Ville des dangers connus au fur et à mesure de leur détection
- Afficher un avis de coordonnées sur les bâtiments vacants, ou sur la palissade, comme on l'explique dans la prochaine section
- Sécuriser ou clôturer le bâtiment ou le terrain pour empêcher les accès et les activités non autorisés, lorsque la Ville l'exige en raison de préoccupations pour la santé et la sécurité publique ou pour toute autre raison
- Mettre à jour l'information fournie dans la demande de permis dans les sept jours ouvrables suivant un changement

### *Avis de coordonnées*

Le personnel recommande d'obliger le propriétaire à afficher sur le bâtiment vacant un avis sur lequel figurent les coordonnées de la personne à contacter en cas de problème sur le site. Cette recommandation s'inspire du Règlement municipal n° 17-127 de la Ville de Hamilton portant sur le registre des bâtiments vacants, dans sa version modifiée. Lors des consultations avec le personnel municipal chargé de la délivrance de permis et de l'application des règlements à Hamilton, on a constaté que cette mesure a engendré de grandes améliorations dans la gestion des bâtiments vacants. Le fait d'obliger les propriétaires à fournir un numéro où les joindre offre une avenue de communication directe entre ceux-ci et la population, ce qui peut alors permettre une résolution rapide des problèmes de nuisance publique ou de santé et de sécurité, et ce, sans l'intervention de la municipalité. Cette mesure peut aussi donner lieu à davantage de possibilités pour la réintégration ou la vente de la propriété ou les utilisations temporaires décrites dans la section « Pratiques prometteuses ».

Cette mesure a bien été accueillie par une partie des interlocuteurs, qui ont souligné que souvent, les résidents aiment mieux d'abord signaler le problème au propriétaire avant de communiquer avec le personnel municipal, mais qu'ils ont parfois de la difficulté à trouver ou à contacter le propriétaire.

Les propriétaires peuvent décider de fournir leur propre numéro de téléphone, ou encore celui d'un voisin responsable, du gestionnaire de la propriété, d'un entrepreneur ou de toute autre personne pouvant prendre le message et intervenir. Cela ne contrevient pas à la protection de la vie privée puisque le nom du propriétaire ou de la personne, la raison de l'inoccupation ni aucun autre renseignement concernant le bâtiment ne sont divulgués. Le projet de règlement prévoit que l'avis soit fixé solidement sur la façade du bâtiment ou sur la palissade, bien en évidence, et précisera la taille ainsi que les renseignements devant être indiqués dans les deux langues officielles



pour assurer une visibilité maximale depuis la rue. Le numéro de téléphone devra être à jour; une vérification sera faite par les Services des règlements municipaux.

#### *Exigences relatives à l'assurance*

Le personnel recommande que pour obtenir leur permis, les propriétaires de bâtiments vacants doivent détenir une police d'assurance responsabilité civile d'une couverture minimale de 2 million de dollars pour assurer leur propre protection ainsi que celle des voisins et de quiconque subissant des dommages ou un accident sur la propriété vacante.

Le personnel s'est renseigné auprès du Bureau d'assurance du Canada au sujet des couvertures recommandées pour les propriétés vacantes. Le Bureau a indiqué qu'il est possible de faire assurer ce type de bâtiments, mais que certaines polices peuvent être annulées si une propriété devient vacante sans qu'un préavis n'ait été donné à l'assureur ou au courtier; la propriété n'est alors plus protégée en cas de réclamation. Il est donc important, dans une optique de protection du consommateur, que les propriétaires s'adressent directement à leur courtier pour l'aviser de l'inoccupation ou de toute condition particulière concernant le bâtiment afin que la couverture soit appropriée. Pour régler ce problème, le système de permis recommandé exigerait l'envoi d'une lettre par le courtier ou l'assureur pour indiquer que le propriétaire l'a bien informé de l'inoccupation et confirmer que la police est toujours en vigueur. Par ailleurs, le fait d'avoir une couverture en vigueur aide les propriétaires lors des réclamations et des demandes de recouvrement pour les incidents qui surviennent sur leur propriété vacante, ce qui mène ultimement à la réduction potentielle des délais requis, et permet que la propriété soit occupée à nouveau dans les plus brefs délais. Les recommandations de dispositions pour les contrats d'assurance figurent en détail dans l'article 22 du document 1.

Selon le règlement proposé, le directeur des règlements serait autorisé d'écarter l'obligation d'assurance dans les circonstances où le propriétaire d'un bien vacant peut démontrer qu'il ou elle a essayé mais ne peut pas obtenir l'assurance requise pour leur bien. Dans ces cas, le directeur pourrait ensuite imposer une condition au permis, tel que l'obligation d'ériger une clôture, au besoin, afin de palier des inquiétudes éventuelles au niveau de la sécurité du public.

#### *Protection accrue du patrimoine bâti*

Le projet de règlement (document 1 ci-joint), comprend certains points concernant les biens patrimoniaux :

- Le régime de permis s'appliquerait aux biens patrimoniaux désignés partout dans la ville, y compris celles des secteurs ruraux
- En présentant une demande de permis, les propriétaires de biens vacants désignés aux termes de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario recevront automatiquement un document d'information visant les édifices historiques vacants de la Direction de la planification du patrimoine. Celui-ci exposera les caractéristiques patrimoniales connues de la propriété et fournira de l'information sur les obligations du propriétaire quant à la préservation de ces caractéristiques
- Tous les biens patrimoniaux et toutes les caractéristiques extérieures patrimoniales seront photographiés par le personnel de la Ville après la délivrance du permis et lors des inspections subséquentes. Cela permettra de prendre note de l'état des caractéristiques patrimoniales, de vérifier l'état de détérioration et d'éclairer les recommandations en lien avec les mesures correctrices ou coercitives
- L'avis de coordonnées, décrit dans la section du même nom, sera affiché sur l'édifice historique d'une manière telle que la maçonnerie et les façades ne soient pas endommagées
- Les dispositions demandant la préparation d'un ordre dans le projet de règlement compléteront celles du Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416), dans sa version modifiée, pour pousser les propriétaires à réaliser des travaux de mise aux normes de biens-fonds, d'entretien et de protection ou d'autres activités de réduction des risques, au besoin, aux frais du propriétaire

En plus des mesures réglementaires présentées ci-dessus, le règlement municipal devrait faciliter les premiers échanges et la transmission d'information importante entre les Services des règlements municipaux et la Direction de la planification du patrimoine dès qu'un édifice historique est recensé, solidifiant du même coup les pratiques de collaboration et de gestion des cas établies pour la première fois par le Groupe de travail sur les questions patrimoniales en 2017.

### **Administration et contrôle des permis**

Selon le régime proposé, une demande de permis pourrait être refusée, et un permis pourrait être suspendu, annulé ou assorti de conditions supplémentaires par le directeur des Services des règlements municipaux. Dans chaque cas, le propriétaire disposera

d'une voie d'appel indépendante en passant par le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds.

### *Nouveaux outils de contrôle*

La création d'un système de permis pour les propriétés vacantes dotera les Services des règlements municipaux de nouveaux outils pour prévenir, repérer et corriger les infractions à la réglementation municipale :

- Capacité de demander au propriétaire que des travaux soient réalisés pour remédier à une infraction à un règlement municipal. S'il ne le fait pas, la Ville peut réaliser les travaux et recouvrer les coûts par l'ajout de frais au rôle d'imposition du propriétaire
- Création de normes de fonctionnement pour les propriétaires et gestionnaires d'immeubles vacants, comme l'obligation de nommer une personne responsable de visiter la propriété aux deux semaines et d'afficher ses coordonnées sur tous les bâtiments concernés
- Le règlement autoriserait le directeur des Services des règlements municipaux à appliquer de main plus ferme des mesures d'exécution en cas de non-respect des exigences relatives aux permis, notamment l'absence de permis, le défaut d'inspecter la propriété ou une autre raison figurant dans le projet de règlement (document 1)
- La création de pénalités pour non-respect, notamment des amendes fixes maximales de 1 000 \$, ainsi qu'un système d'augmentation de la sévérité des amendes pour les infractions importantes ou répétées, pour un maximum de 100 000 \$ par jour. Les amendes imposées en vertu du règlement proposé pourraient s'ajouter aux amendes pour infraction au Règlement sur les normes d'entretien des biens ou à tout autre règlement municipal, selon la situation

### **Capacité d'application des règlements**

Pour appliquer et exécuter le règlement proposé, les Services des règlements municipaux ont déterminé qu'ils auraient besoin de deux postes d'agent des normes foncières (équivalents temps plein), comme l'indique la recommandation 1. Cette dernière s'appuie sur l'expérience des Services des règlements municipaux depuis la mise en œuvre de la stratégie sur les bâtiments vacants en 2013, de même que sur les données sur les demandes de service figurant au document 4. L'augmentation des capacités par l'ajout de ces deux postes s'appuie aussi sur l'expérience de la Ville de Hamilton, laquelle a approuvé un ratio d'un agent des normes foncières par tranche de

100 propriétés ainsi que l'autorisation automatique de 0,5 équivalent temps plein temporaire par tranche de 50 propriétés additionnelles dans le registre de la Ville.

Actuellement, la Ville d'Ottawa dispose d'un agent des normes foncières désigné qui s'occupe de plus de 200 propriétés. Depuis 2019, la charge de travail relative à ces propriétés dépassa 800 enquêtes par an. Cette charge de travail fait en sorte que l'agent n'a pas la capacité de réaliser des inspections proactives et des suivis rapides. Parfois, d'autres agents des normes foncières se voient assigner un dossier portant sur un bâtiment vacant, ce qui affecte leur propre charge de travail et joue sur leur capacité à respecter les échéances pour les autres enquêtes liées aux normes de biens-fonds.

De plus, l'agent affecté aux biens vacants est financé par le rôle d'imposition, sans recouvrement des coûts des services. Avec le projet proposé, les deux équivalents temps plein seraient financés selon une formule de recouvrement intégral des coûts à même les revenus sur les permis payés par les propriétaires de biens vacants. Cela permettrait aux Services des règlements municipaux de répondre à la demande anticipée quant aux biens vacants ainsi qu'à l'application du nouveau régime de permis. L'ETP actuel serait réaffecté à d'autres activités d'application des règlements. La demande s'en trouverait alors allégée, comme l'indique le rapport annuel 2019 et 2020 des Services des règlements municipaux ([ACS2021-EPS-BLR-0001](#)).

La Direction de la planification du patrimoine de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique est elle aussi bien impliquée dans l'application du Règlement sur les normes d'entretien des biens, plus précisément en ce qui concerne les propriétés patrimoniales vacantes. La liste des immeubles vacants compte actuellement 36 propriétés désignées aux termes de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario. Le personnel de la Direction de la planification du patrimoine collabore avec celui des Services des règlements municipaux pour réaliser des visites sur le terrain, aider à rédiger les ordres concernant les biens patrimoniaux, assurer la communication avec les propriétaires, assister aux audiences d'appel et s'occuper d'autres dossiers au besoin. Le régime de permis proposé pourrait entraîner une augmentation du nombre de biens patrimoniaux recensés et ajoutés à la liste. Ainsi, le personnel surveillera la charge de travail liée au régime de permis recommandé en 2023 pour déterminer l'effet sur les ressources humaines, et, si nécessaire, présentera une recommandation au Conseil avant que ne soit entamé le processus budgétaire de 2024 pour demander que des frais supplémentaires soient assumés par les propriétaires de biens patrimoniaux vacants pour recouvrer les coûts nécessaires au financement des ressources supplémentaires.

### **Droits de permis et exemptions**

Selon le nombre actuel de propriétés vacantes, le personnel prévoit que des droits de permis de 1 450 \$ par année seraient nécessaires pour un recouvrement des coûts complet pour l'administration et l'application du régime de permis recommandé et des règlements connexes. Les frais d'administration standards de 57 \$ s'appliqueraient aussi à toutes les demandes, portant le montant total à 1 703 \$ avec la TVH.

À titre de comparaison, la Ville de Hamilton demande actuellement 1 115 \$ pour la première année et 824 \$ pour les années suivantes (TVH en sus). Des frais de services supplémentaires s'appliquent également, notamment une surcharge de 300 \$ par bâtiment par propriété. La Ville de West Kelowna demande 1 500 \$ par an, ainsi que 500 \$ pour chaque inspection.

La Ville de Winnipeg demande 1 pour cent de la valeur de la propriété évaluée pour tous les bâtiments vides. Dans le cas des immeubles condamnés, elle demande 2 517 \$ par année en plus de 12 pour cent de TVH pour les propriétés résidentielles et applique d'autres frais selon une échelle, allant de 2 517 \$ pour la première année à 8 109 \$ pour la quatrième année dans le cas des propriétés commerciales. Après la quatrième année, les frais pour les propriétés commerciales condamnées augmentent de 1 880 \$ par année.

Le barème de droits de Winnipeg est conçu dans une optique de recouvrement des coûts tout en dissuadant les propriétaires de laisser leur bâtiment vacant à long terme. Cela n'est pas possible en Ontario. En effet, selon l'article 391 de la Loi de 2001 sur les municipalités, les municipalités peuvent fixer des droits pour recouvrer les coûts de prestation de certains services, par exemple un système de permis, mais comme ces droits s'apparentent à des frais d'utilisation, ils ne peuvent être utilisés à des fins punitives ou remplacer l'imposition.

Des précisions sur les droits de permis et le budget projeté du projet de règlement figurent dans la section « Répercussions financières ».

### *Exemptions*

Le personnel a pesé les conséquences potentielles des droits sur les propriétaires et mesuré les retombées imprévues qu'ils pourraient avoir. Après les consultations avec les directions internes et les interlocuteurs externes, le personnel recommande que les propriétaires de certains biens vacants soient dans l'obligation d'obtenir un permis, mais exemptés de droits annuels pendant les deux premières années d'inoccupation. Cela

laisserait un délai de grâce en cas de situation indépendante de la volonté du propriétaire, et limiterait les frais qui ne sont pas dans l'intérêt du public.

Ces exemptions visent :

- Les biens dont le propriétaire est décédé, pour ne pas causer un stress inutile pour les familles et laisser du temps pour le règlement de la succession
- Les biens dont le propriétaire est hébergé dans un établissement de soins – comme à l'hôpital, dans un foyer de soins de longue durée ou dans un autre type de logement avec assistance –, pour laisser du temps pour gérer la procuration et toute question légale au sujet de la propriété
- Les propriétés inhabitables en raison d'un événement catastrophique, comme un incendie, une inondation ou des conditions météorologiques extrêmes, afin de laisser au propriétaire le temps de traiter les réclamations d'assurances et de planifier l'avenir de la propriété
- Les agences de logements communautaires désignées comme telles aux termes de la Loi de 2011 sur les services de logement ou d'une entente avec les Services du logement, pour réduire les préjudices potentiels issus de compressions budgétaires ou d'autres retards

Le personnel a envisagé d'autres exemptions pour les organismes caritatifs ou sans but lucratif, mais ne recommande pas cette option, puisque ce genre de mesure ouvrirait la voie à l'évitement des coûts par les propriétaires, ce qui pourrait mettre en jeu le recouvrement des coûts du régime proposé.

## **Recommandation 2 – Modification du Règlement sur les normes d'entretien des biens**

Le personnel recommande d'apporter des changements à la partie IV du Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416), dans sa version modifiée, pour traiter de la lutte antiparasitaire, du nivellement et du drainage, comme l'indiquent le document 2 et les paragraphes suivants.

### *Nouvelles mesures de lutte antiparasitaire*

Le personnel juge que les mesures de lutte antiparasitaire actuelles sont en grande partie efficaces. Comme nous l'avons expliqué dans la section « Contexte » et précisé dans le document 4, une propriété vacante sur quatre est à l'origine de demandes de service liées à la présence d'organismes nuisibles. Toutefois, le personnel n'a recensé

que neuf plaintes pour de nouveaux incidents dans les six derniers mois. La période moyenne entre les signalements de réinfestation est de 1,9 an.

Ainsi, le personnel s'est surtout penché sur l'ajout de mesures préventives. Il recommande une nouvelle norme de fonctionnement exigeant des propriétaires qu'ils tiennent les propriétés exemptes « d'animaux indésirables et de conditions propices aux infestations de tels animaux ». Ce changement fera en sorte que la réglementation entourant les biens vacants respecte les modifications en lien avec la lutte antiparasitaire apportées en 2020 au Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs, et à la suite de l'Étude sur les logements locatifs ([ACS2020-EPS-GEN-0002](#)).

Le personnel s'attend à ce que la norme révisée jumelée avec le système de permis et le pouvoir de rendre des ordres réduise probablement la demande en services et permette de régler plus rapidement les problèmes d'organismes nuisibles.

#### *Drainage en surface et nivellement*

Le personnel propose des modifications techniques aux dispositions actuelles sur le nivellement et le drainage de l'article 69 et du paragraphe 72(4) du Règlement sur les normes d'entretien des biens pour exiger le recouvrement de la surface des terrains vacants dont les bâtiments ont été démolis avec un matériau perméable – comme de la terre – pour réduire le ruissellement des eaux pluviales et les risques d'accumulation d'eau ou d'érosion du sol que pourrait entraîner un drainage inefficace. L'objectif de ces mesures est de réduire l'impact environnemental du ruissellement des eaux pluviales et de l'érosion, mais il pourrait y avoir d'autres avantages secondaires, comme la réduction de l'eau stagnante qui pourrait attirer les organismes nuisibles ou servir d'habitat de reproduction pour les moustiques, réduction recommandée par Santé publique Ottawa pour [prévenir le virus du Nil occidental](#).

#### *Modification de l'aménagement paysager*

Le personnel propose des modifications techniques à l'article 70 du Règlement sur les normes d'entretien des biens pour exiger le retrait des sous-bois et des herbes hautes des propriétés vacantes, tout en laissant une marge de manœuvre pour les éléments paysagers ou l'utilisation agricole potentielle, par exemple pour un jardin communautaire, un parc temporaire ou une autre utilisation approuvée. Cette règle respecte de près les normes en place qui régissent les propriétés résidentielles figurant dans la partie II du règlement municipal, et contribuerait à l'utilisation temporaire des terrains vacants, comme la section « Pratiques prometteuses » l'indique.

### *Sécurité du site*

Le personnel propose de modifier l'article 71 du Règlement sur les normes d'entretien des biens pour investir le chef des normes foncières du pouvoir d'ordonner aux propriétaires d'installer – à leurs frais – des enceintes comme des clôtures ou des palissades sur place pour prévenir l'accès non autorisé aux bâtiments, bâtiments accessoires ou terrains, lorsqu'on juge que c'est dans l'intérêt public. Cela pourrait être indiqué notamment pour les propriétés endommagées de façon récurrente ou présentant un risque d'incendie à cause d'occupants non autorisés.

### **Recommandation 3 – Accès non autorisé aux structures accessoires**

Le personnel recommande que le Règlement sur la condamnation d'un immeuble (n° 2010-211) soit modifié pour autoriser le directeur des Services des règlements municipaux à ordonner la condamnation ou la sécurisation des structures accessoires, comme les remises de jardin, qui se trouvent sur la propriété vacante. Pour l'instant, cette pratique n'est possible que pour les bâtiments. Cette modification s'inspire de consultations avec la Hintonburg Community Association et la Dalhousie Community Association, lors desquelles ont été soulevés des cas de personnes qui occupaient des bâtiments accessoires sans autorisation. Si la portée des exigences de condamnation est étendue aux structures accessoires, le directeur des Services des règlements municipaux peut examiner chaque situation au cas par cas.

### **Initiatives non réglementaires**

Si le Conseil approuve le système de permis proposé (document 1), le personnel entreprendra les mesures secondaires suivantes pour faciliter la mise en œuvre et la conformité et permettre de soutenir administrativement les autres priorités du Conseil qui touchent aux propriétés vacantes, comme on le décrit plus loin.

### *Page d'information sur les propriétés vacantes*

La Direction générale des services de protection et d'urgence travaillera avec les autres directions concernées pour rédiger une page sur le sujet à publier sur ottawa.ca. Cette page constituerait un « guichet unique » pour toutes les questions de gestion des bâtiments vacants, comme le système de permis et les règlements municipaux connexes ainsi que le programme complet d'imposition sur les logements vacants adopté par le Conseil le 23 mars 2022. Cette page pourrait aussi contenir de l'information sur les subventions, l'aménagement et l'aide offerte aux propriétaires. La création de cette page et le moment de sa publication dépendront de la charge de travail et de la capacité du personnel des directions concernées.



### *Échange d'information avec les autres directions générales*

Le système de permis recommandé devrait améliorer le recensement des propriétés vacantes, la collecte de données et la gestion des cas. La Direction générale des services de protection et d'urgence pourra utiliser ces données à des fins d'application des règlements, de gestion du rendement et d'élaboration de futures politiques.

De plus, la Direction générale des services de protection et d'urgence a exploré comment les données sur les permis pourraient être utilisées pour appuyer les autres directions générales de la Ville et les initiatives approuvées par le Conseil et continuera de collaborer avec les Services juridiques et le Bureau de l'accès à l'information et de la protection de la vie privée de la Ville pour s'assurer que les données sont transmises quand c'est possible et dans le respect de la législation entourant le respect de la vie privée. Par exemple, l'adresse des propriétés vacantes pourrait être envoyée aux Services du logement, qui pourraient alors explorer les acquisitions possibles en vue de construire des logements abordables ou avec services de soutien conformément aux politiques approuvées par le Conseil. L'adresse et l'information sur la sécurité des biens vacants recueillies dans le cadre du régime de permis pourraient servir au Service des incendies à des fins de prévention des incendies et d'intervention en cas de présence de matériaux dangereux, dans le but d'améliorer la santé et la sécurité au travail pour les premiers répondants.

La Direction de la planification du patrimoine pourrait quant à elle utiliser l'information sur les permis des biens patrimoniaux désignés à des fins de conservation du patrimoine. Les Services des recettes pourraient utiliser l'adresse à des fins d'administration de l'impôt sur les logements vacants, et les Services du Code du bâtiment auront accès à toutes les données sur les permis et l'application des règlements concernant les biens vacants pour l'exécution et l'application de la Loi de 1992 sur le code du bâtiment.

Dans tous les cas où des données du système de permis sont diffusées et utilisées par les directions générales de la Ville, un avis sera transmis aux détenteurs de permis pour les aviser de la divulgation ou de l'utilisation des renseignements, comme l'exige la Loi sur l'accès à l'information municipale et la protection de la vie privée.

### **Pratiques prometteuses**

En plus des recommandations susmentionnées, le personnel a repéré des pratiques prometteuses d'autres municipalités desquelles s'inspirer pour les initiatives actuelles d'autres directions générales de la Ville ou qui mériteraient d'être analysées pour application future.

## Service d'information pour le réaménagement

Nous avons déterminé lors de consultations publiques qu'il était possible de créer un service de renseignements ou de « conciergerie » destiné aux propriétaires de biens vacants pour leur fournir de l'information pertinente et faciliter la réutilisation et le réaménagement des propriétés. Ce concept a été appuyé à la fois par les propriétaires et les associations communautaires consultés pendant cet examen.

Un exemple de programme de ce genre : le Programme d'ambassadeurs des entreprises mis en place par les Services des règlements municipaux pour faciliter l'ouverture de nouveaux restaurants et autres établissements alimentaires. Les intervenants ont indiqué qu'un service similaire pour les biens vacants pourrait aider les propriétaires à comprendre les politiques et procédures en matière de développement, faciliter la revente de biens qu'un propriétaire ne peut réaménager lui-même ou aiguiller les propriétaires vers des organismes de service qui pourraient utiliser la propriété jusqu'à son réaménagement.

Le personnel juge que c'est une fois le système mis en place et validé qu'il faudra envisager une telle initiative, étant donné que des données sur les permis seraient nécessaires pour développer une politique éclairée et réaliser l'analyse coûts-avantages requise pour déterminer si le tout est économique et profitable pour la collectivité.

### *Inventaire des logements temporaires*

En consultant des propriétaires et des promoteurs, nous avons pu dégager une pratique commune chez les grands promoteurs, soit celle de libérer des propriétés qui pourraient, autrement, être louées, un certain temps avant leur réaménagement. Cette pratique peut être avantageuse pour les promoteurs puisqu'elle leur permet d'éviter les dépenses associées à l'expulsion ou à la relocalisation des occupants aux termes de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation.

Toutefois, cette pratique peut entraîner deux conséquences négatives pour la municipalité :

- Logements locatifs viables non disponibles pour accueillir des résidents
- Existence de « biens immobiliers zombies » sous-utilisés et souvent mal entretenus pendant de longues périodes, ce qui influe sur la qualité du logement pour les occupants restants et qui génère une demande accrue auprès des Services des règlements municipaux

Certains propriétaires ont dit être intéressés à rendre ces logements disponibles à l'occupation, pourvu que ce soit fait en dehors de leurs obligations aux termes de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation. Ils ont proposé, entre autres, d'utiliser ces logements comme espaces de refuge d'urgence ou logements abordables temporaires.

Les Services du logement souhaitent étudier davantage cette option en partenariat avec les fournisseurs de logements locaux et les organismes communautaires. Le personnel note cependant que de tels arrangements devraient être pris au cas par cas, selon que la propriété convient ou non et en fonction de l'entente de prestation de services négociée entre le propriétaire et le fournisseur de logements.

#### *Initiatives d'utilisation temporaire*

Plusieurs municipalités étudiées dans l'analyse environnementale (document 5) ont créé des programmes pour l'utilisation temporaire de propriétés, notamment comme miniparcs, jardins communautaires ou espaces culturels ou gastronomiques éphémères.

La possibilité de permettre l'utilisation temporaire des propriétés vacantes est déjà sur la table dans le cadre de la révision du Plan officiel. Dans le volume 2A présentant les plans secondaires des secteurs urbains unifiés du 24 novembre 2021, à l'alinéa 3.2 10) c), on indique que, pour les terrains vagues du cœur et de l'est du centre-ville, « [l]a Ville interdira l'aménagement de terrains de stationnement en surface sur les terrains nouvellement inoccupés et exigera plutôt que ces terrains soient paysagés comme il se doit et accessibles au public pour la durée intermédiaire comprise entre la démolition et le réaménagement » (p. 55). D'autres utilisations temporaires et adaptatives pourraient être envisagées lors de l'élaboration du nouveau Règlement de zonage qui se fera pendant le prochain mandat du Conseil.

#### *Politiques fiscales futures*

L'approche de la Ville d'Ottawa en matière d'imposition des propriétés vacantes a évolué au fil du temps, comme en témoignent le rapport *Fin du remboursement de taxes pour propriétés commerciales vacantes* ([ACS2017-CSD-REV-0004](#)) et *l'Impôt sur les logements vacants prévu* ([ACS2021-FSD-REV-000004](#)). Des remises pour les propriétés patrimoniales demeurent disponibles, comme il est question dans le rapport *Programme de réduction fiscale pour la restauration des édifices à valeur patrimoniale* ([ACS2017-PIE-RHU-0012](#)).

La plupart des propriétés résidentielles et des [terrains](#) vacants sont évalués selon une comparaison directe du prix de propriétés semblables dans la collectivité. D'autres

types de propriétés, comme les propriétés commerciales, peuvent être évaluées en fonction du revenu qu'une propriété pourrait générer. Toutefois, les propriétés peuvent également être évaluées selon leur « utilisation maximale et optimale ». Cette méthode tient compte du potentiel de développement de la propriété. Bien que les évaluations sur l'« utilisation maximale et optimale » soient utilisées pour les propriétés vacantes dans d'autres provinces comme Vancouver, cette méthode n'est pas appliquée uniformément en Ontario.

La Ville d'Ottawa pourrait communiquer avec le Ministre des finances afin de faire pression pour que la Société d'évaluation foncière municipale applique l'évaluation « utilisation maximale et optimale » de façon plus uniforme aux propriétés vacantes, en particulier dans les zones urbaines où la demande de nouveaux logements et de services est élevée. La Ville pourrait, en alternative, faire pression pour étendre la taxe sur les logements vacants à d'autres catégories de biens immobiliers.

### *S'approprier un bien sans compensation*

Comme il est précisé dans le document 5, le pouvoir de s'approprier un titre de propriété vacante sans offrir de compensation au propriétaire semble être une particularité propre à la Ville de Winnipeg. Pour qu'Ottawa dispose des mêmes pouvoirs, des changements à la législation provinciale seraient nécessaires. Il faudrait aussi effectuer d'autres recherches et consultations auprès du gouvernement provincial, des autres municipalités et des intervenants concernés pour déterminer si cette pratique pourrait être bénéfique ou constituer seulement une option de dernier recours dans les cas de négligence sérieuse ou d'entrave au réaménagement dans le contexte ontarien.

### **Conclusion**

L'approche de réglementation proposée pour les biens vacants, qui comprend le système de permis et les modifications connexes aux règlements municipaux, devrait atténuer les répercussions négatives qu'ont les biens vacants dans le secteur environnant. Les droits de permis annuels de 1 450 \$ devraient suffire au financement des deux postes d'agent des normes foncières (équivalents temps plein) pour l'administration, les inspections proactives et autres activités d'application de la réglementation nécessaires dans le cadre de l'approche. Le régime de permis proposé et la modification de règlements municipaux devraient aussi améliorer l'administration et l'application des règlements de protection du patrimoine visant à prévenir les démolitions par négligence. On s'attend aussi à ce qu'il améliore la capacité des Services des règlements municipaux à épauler les autres directions générales. La date

prévue d'implantation du régime est le 1<sup>er</sup> novembre 2023. Toutefois, le personnel recommande que le Règlement sur les normes d'entretien des biens et le Règlement sur la condamnation d'un immeuble soient modifiés immédiatement.

### **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Le rapport fait état de toutes les répercussions financières. Le régime de permis proposé sera mis en œuvre selon le principe de la récupération des coûts à même les droits de permis afin de compenser le coût de l'administration et de l'application des règlements. L'addition de 2,5 équivalents temps plein dans les Services des règlements municipaux est nécessaire pour administrer et mettre en application les nouveaux règlements.

### **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Aucune entrave d'ordre juridique n'est associée à la mise en œuvre des recommandations formulées dans le présent rapport.

En vertu des alinéas 6, 8 et 10 du paragraphe 10(2) de la Loi de 2001 sur les municipalités, une municipalité à palier unique peut adopter des règlements relativement à « la santé, la sécurité et le bien-être des personnes », à « la protection des personnes et des biens, y compris la protection des consommateurs » et aux « constructions, y compris les clôtures, les panneaux et les enseignes ». Selon le paragraphe 8(3) de la Loi sur les municipalités, une municipalité peut réglementer, interdire ou exiger que des personnes accomplissent des actes relativement à une question comme l'obtention d'un permis. Enfin, conformément au paragraphe 128(1) de la Loi sur les municipalités, une municipalité peut interdire et réglementer quelque chose relativement aux nuisances publiques, y compris les choses qui, de l'avis du Conseil, sont des nuisances publiques ou pourraient devenir ou causer de telles nuisances. Le Règlement sur les biens vacants est conforme à ces objectifs.

Le règlement proposé a été rédigé afin qu'il n'entre pas en vigueur avant le 1<sup>er</sup> novembre 2022 de sorte que les propriétaires disposent de suffisamment de temps pour obtenir les permis nécessaires.

### **CONSULTATIONS**

Les Services d'élaboration des politiques publiques ont envoyé une lettre aux détenteurs du titre de propriété de chaque bien vacant connu pour participer à ce projet.

Une invitation par courriel a aussi été envoyée aux entités suivantes :

- Organismes locaux du secteur de l'immobilier et de l'aménagement et regroupements de propriétaires
- Fournisseurs de logements sociaux et militants pour le logement social
- Associations communautaires de partout à Ottawa
- Coalition des zones d'amélioration commerciale et zones d'amélioration commerciale

Le personnel a aussi créé une page sur Participons Ottawa pour inviter le grand public à se prononcer sur le sujet.

La première ronde de consultations a servi à évaluer les besoins, comprendre ce qui préoccupe les propriétaires et la population et trouver des avenues possibles pour l'élaboration de politiques. Lors de la deuxième ronde, tous les intervenants inscrits ont été invités à consulter un document de travail et à répondre à un questionnaire.

### **Ce qu'on nous a dit**

Tous les commentaires reçus pendant les étapes de communication et de consultation ont été communiqués à la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et aux Services du logement (Direction générale des services sociaux et communautaires).

Les discussions avec les propriétaires de biens vacants ont permis d'explorer les causes de l'inoccupation et les facteurs qui jouent sur leur durée. Les propriétaires ont souligné que la complexité des processus et des normes d'aménagement de la municipalité pèse beaucoup. Ces préoccupations sont d'autant plus imposantes dans le cas des biens patrimoniaux et de ceux pour lesquels le promoteur a demandé une modification du zonage ou des exemptions de zonage.

Pour ce qui est des propriétés résidentielles, on a aussi cité la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* comme un important facteur pour les grands promoteurs et les fournisseurs de logements locatifs. Afin de réduire la responsabilité associée à l'expulsion des locataires, les intervenants ont signalé que beaucoup de propriétaires choisissent de laisser des logements viables vides durant la période précédant leur réaménagement, ce qui peut entraîner la présence de « biens immobiliers zombies », où de grandes sections du bâtiment sont sous-utilisées.

Si la date de fin de l'occupation est plus flexible dans le cas de la location commerciale, le coût et l'effort que nécessiterait la recherche d'un locataire et l'aménagement de l'espace pour une période limitée jusqu'au réaménagement ne sont pas vraiment bons pour les affaires. Les intervenants ont souligné que cette situation contribue au nombre de propriétés commerciales ou de bâtiments polyvalents (portion commerciale) vacants à long terme.

Plusieurs propriétaires suggèrent, au vu de la création d'un impôt sur les logements vacants résidentiels par la Ville, un programme d'encouragement fiscal complémentaire pour aider certains propriétaires à maintenir l'occupation pendant plus longtemps durant le processus de réaménagement. De tels incitatifs permettraient aux propriétaires d'effectuer l'entretien nécessaire, à condition d'accueillir des locataires.

Quelques propriétaires de biens vacants ont aussi suggéré d'utiliser les logements vacants comme refuges ou logements temporaires, même s'il serait complexe d'établir un tel système avec la législation provinciale actuelle.

Les propriétaires appuient fortement l'idée d'envisager d'autres utilisations temporaires pour les biens vacants en attendant leur réaménagement, pourvu que ce processus soit simple et économique. Les zones d'amélioration commerciale (ZAC) et les associations communautaires ont aussi exprimé un intérêt pour les utilisations temporaires, mentionnant les effets nuisibles des biens vacants sur le secteur environnant. Selon les ZAC, les propriétés condamnées peuvent nuire à la perception des clients et causer des pertes de profits pour les commerçants et les fournisseurs de services du quartier.

Dans le cas des zones résidentielles, les associations communautaires ont exprimé leurs réserves quant au nombre de biens vacants dans leur quartier, à leur durée d'inoccupation ainsi qu'à leur incidence sur la criminalité, la valeur des propriétés et la qualité de vie en général. Les résidents ont donné quelques exemples de situations où les propriétaires de terrains ou de bâtiments vacants ne les écoutaient pas et n'ont pas su respecter les normes de bien-fonds et d'entretien.

Le personnel a discuté du système de permis de bien vacant avec l'ensemble des intervenants, en donnant notamment comme exemple le registre des bâtiments vacants de la Ville de Hamilton. Cette proposition a reçu l'appui le plus grand parmi les zones d'amélioration commerciale et les associations communautaires. Plusieurs intervenants soutenaient l'idée des droits de permis élevés afin de décourager l'inoccupation. Les propriétaires ont ajouté que ce type de frais se répercuterait sûrement sur les clients et les locataires par des prix d'achat ou des frais de prise à bail plus élevés. On craint

aussi que les frais élevés favorisent les grands promoteurs, ce qui élargirait le fossé qui les sépare des petits investisseurs souhaitant acheter et aménager des propriétés. Les propriétaires ont aussi souligné que le système de permis devrait être simple et facile à respecter, et ont exprimé leurs réserves quant aux droits de permis et autres coûts imposés aux propriétaires par l'application d'un tel système.

Les changements recommandés au *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (document 2) et au *Règlement sur la condamnation d'un immeuble* (document 3) ont été appuyés par la majorité des intervenants. Par ailleurs, leurs commentaires ont permis de modifier ainsi les recommandations du personnel :

- La période recommandée pour qu'un lieu soit considéré comme vacant est passée de 60 à 120 jours en réponse aux commentaires des propriétaires
- Le remboursement potentiel des droits de permis en cas de réoccupation rapide, prévu dans l'article 16 du projet de règlement, a été ajouté au document provisoire suite aux commentaires des intervenants
- Les dispositions sur la condamnation des structures accessoires ont été préparées en réponse aux commentaires des associations communautaires

## **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

Le personnel confirme que toute l'information sur le projet de régime de permis et les règlements connexes qui sera mise à la disposition du public ou des propriétaires sur [ottawa.ca](http://ottawa.ca) respectera les obligations de la Ville aux termes de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*, et sera fournie en français et en anglais. Selon les politiques de la Ville, des médias substituts et des formats accessibles seront aussi disponibles sur demande.

Précisons que certains propriétaires pourraient aussi être considérés comme de petites ou grandes organisations selon la législation provinciale en matière d'accessibilité et pourraient donc être sujets aux Normes d'accessibilité intégrées de l'Ontario, prises en application de la loi. Même si les Services des règlements municipaux n'appliquent ou n'exécutent pas cette législation, tout membre du public peut se voir remettre les coordonnées de l'entité provinciale concernée pour déposer une plainte ou exprimer ses inquiétudes quant à une infraction présumée à une loi ou un règlement en matière d'accessibilité.

## **RÉPERCUSSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**



Le personnel a examiné les possibilités d'amélioration de l'intendance environnementale des propriétés vacantes. Le présent rapport recommande donc des mesures pour faire ce qui suit :

- Réduire le ruissellement des eaux pluviales et prévenir l'érosion du sol sur les propriétés vacantes;
- Proposer plus de choix d'aménagement paysager pour les propriétés vacantes et permettre leur utilisation potentielle pour l'agriculture urbaine ou la création d'espaces verts, lorsque possible et conformément aux politiques approuvées par le Conseil.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN DE LA GESTION DES RISQUES**

Aucun risque n'est associé au présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES**

Nous recommandons que les biens vacants en zone rurale – autres que ceux ayant une désignation patrimoniale et situés dans les villages ruraux – soient exemptés du Règlement sur les biens vacants : ils sont moins susceptibles d'entraîner des répercussions importantes sur le voisinage.

Le personnel a recensé, dans des secteurs autres que les villages ruraux, 28 biens patrimoniaux qui ne sont pas actuellement vacants, mais pourraient le devenir. Il estime qu'ils devraient être assujettis au Règlement sur les biens vacants pour protéger leurs attributs patrimoniaux.

### **PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL**

Ce rapport appuie les priorités stratégiques suivantes du Plan stratégique de la Ville 2019-2022 et du mandat du Conseil :

- Croissance économique et diversification : Assurer la prospérité et la vitalité des petites entreprises, des rues principales et des quartiers
- Collectivités prospères : Tenir compte des logements abordables et du bien-être et de la sécurité communautaires
- Intendance environnementale : Appliquer de nouvelles mesures de protection pour conserver la qualité de l'eau potable à Ottawa

**DOCUMENTS À L'APPUI**

Les documents suivants font immédiatement suite au rapport :

Document 1 – Projet de règlement – Règlement sur les biens vacants

Document 2 – Modifications proposées au Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416), dans sa version modifiée

Document 3 – Modifications proposées au Règlement sur la condamnation d'un immeuble (n° 2010-211)

Document 4 – Analyse des données sur les demandes de service pour les biens vacants

Document 5 – Analyse du contexte

**SUITE À DONNER**

Après l'approbation des recommandations du présent rapport, la Direction générale des services de protection et d'urgence, de concert avec les Services juridiques, préparera le règlement et les modifications réglementaires requis en vue de leur adoption par le Conseil et demandera au gouvernement de l'Ontario d'imposer les amendes appropriées, conformément aux processus applicables. De plus, toutes les mesures administratives requises relatives à la mise en œuvre du règlement et des modifications seront prises.