

1. Review of Tools to Prohibit or Prevent “Renovictions”

Révision des outils permettant d’interdire ou d’empêcher les «
renovictions »

COMMITTEE RECOMMENDATIONS, AS AMENDED

That Council:

1. Request the Mayor, on behalf of Council, write to the Minister of Municipal Affairs and Housing, asking the Province to protect existing tenants and affordable rental housing stock by updating the *Residential Tenancies Act, 2006* and other relevant legislation such as the *Building Code Act, 1992* with the objective to:
 - a. further prevent and prohibit instances of renovictions and protect existing affordable rental housing stock; and
 - b. specifically address through legislative changes the instance specified in Motion 44/18 (City Council, November 25, 2020) when a landlord undertakes renovations to a rental property and then replaces the evicted tenants with those who would pay higher rents after the renovations are completed; and
2. **Direct Planning, Real Estate and Economic Development (PRED) and Community and Social Services (CSSD) Staff to, as a joint-departmental work plan item, explore the feasibility and identify potential resource implications to the adoption and implementation of a By-law under Section 99.1 of the *Municipal Act*, to prohibit without replacement the full or partial demolition or conversion of residential and rental housing of six or more units without a permit issued by the City, possibly by amending the Demolition Control By-law, and report back by Q2 2023.**

3. Direct the City's legal department to review the submitted Legal Opinion RE: Municipal Powers to Regulate Against Renovictions to see if further action outlined in the opinion can be taken by the City of Ottawa to protect Tenants Rights and issue a memo to City Council prior to the report Review of Tools to Prohibit or Prevent "Renovictions" be presented at Council for consideration.
4. Approve that City staff in Legal Services, in the context of the study of a adoption and implementation of a By-law under Section 99.1 of the Municipal Act discussed in Recommendation 2, assess the legality and feasibility of the City imposing tools to give specific relief to tenants, such as :
 - a. Having a requirement of a 1:1 ratio replacement of affordable rental units in the new development
 - b. Providing tenants temporary accommodations or a rental top up in a similar unit with the same number of bedrooms during the construction of the new development so tenants are not temporarily displaced
 - c. Offering existing tenants the right of first refusal to the new units at the same rent and number of bedrooms
 - d. Offering moving cost assistance above and beyond what is required under the Residential Tenancies Act to the actual cost of the move at the best prices available in the community.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ, TELLES QUE MODIFIÉES

Que le Conseil :

1. Enjoigne au maire, au nom du Conseil, de demander par écrit au ministre des Affaires municipales et du Logement la protection par

le provincial des locataires et du parc actuel de logements locatifs abordables en mettant à jour la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et toute autre loi pertinente comme la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, dans le but :

- a. d'empêcher et d'interdire les situations de rénoviction, et de protéger le parc actuel de logements locatifs abordables; et
- b. d'aborder spécifiquement par des modifications législatives le cas spécifié dans la motion 44/18 (Conseil municipal, 25 novembre 2020) lorsqu'un propriétaire entreprend des rénovations dans une propriété locative et remplace ensuite les locataires expulsés par ceux qui accepteraient de payer des loyers plus élevés une fois les rénovations terminées;

2. Demande au personnel de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et de la Direction générale des services sociaux et communautaires d'étudier, dans le cadre d'un plan d'action conjoint, s'il est faisable d'adopter et de faire appliquer, au titre de l'article 99.1 de la *Loi sur les municipalités*, un règlement municipal interdisant la démolition ou la conversion, sans remplacement, de l'intégralité ou d'une partie d'un immeuble résidentiel ou locatif d'au moins six logements sans qu'un permis n'ait été préalablement délivré par la Ville, éventuellement par une modification du *Règlement sur le contrôle des démolitions*, de déterminer les répercussions de ce règlement en matière de ressources et de présenter un rapport d'ici le deuxième trimestre de 2023;
3. Demande au Services juridiques de la Ville d'examiner l'avis intitulé « Municipal Powers to Regulate Against Renovictions » afin de déterminer si la Ville peut prendre les mesures qui y sont détaillées pour protéger les droits des locataires, et transmette une note de

service au Conseil municipal avant que soit soumis à ce dernier le rapport « Révision des outils pour freiner ou prévenir les “Rénovictions” »;

4. Approuve que le personnel des Services juridiques, dans le cadre de l'examen de l'adoption et de la mise en œuvre d'un règlement au titre de l'article 99.1 de la Loi sur les municipalités, comme le préconise la recommandation no 2, évalue s'il est légal et faisable que la Ville impose par exemple les règles suivantes pour dédommager les locataires :
- a) Exiger que chaque logement locatif abordable soit remplacé par un logement dans le nouveau projet d'aménagement (ratio de 1:1);
 - b) Fournir aux locataires un hébergement temporaire ou payer le supplément de loyer pour un hébergement dans un logement comparable avec le même nombre de chambres, durant les travaux du nouveau projet d'aménagement, afin que les locataires ne soient pas temporairement délogés;
 - c) Accorder aux locataires un droit de premier refus concernant le nouveau logement au même loyer et avec le même nombre de chambres;
 - d) Offrir une aide financière pour le déménagement supérieure au montant prévu par la Loi sur la location à usage d'habitation pour couvrir le coût réel du déménagement au prix le plus juste possible en fonction du quartier.

FOR THE INFORMATION OF COUNCIL

The Joint Committee also accepted the following DIRECTIONS TO STAFF:

Councillor A. Hubley

That the Joint Committee recommend that Council direct staff to assess the financial implications of the report recommendations, amending motions, and directions when staff come back to Council with recommendations on implementation.

Councillor C. McKenney

1. That staff be directed to review the scope and impact of tenant defence fund programs in other Ontario municipalities, such as Hamilton and Toronto, and report back in the Next Term of Council on their findings, including potential costs and logistics of implementing a similar program in Ottawa.
2. That staff be directed to implement a Proactive Tenant Education Program which would provide early intervention and support through education to enable tenants to understand their rights under the *Residential Tenancies Act*. This would be triggered when there are changes in building permit or Zoning By-law/Official Plan Amendment applications for multi-residential properties, reports of buy outs and N13 notices.

Councillor K. Egli

That staff in Planning, Real Estate and Economic Development examine ways to ask building permit applicants about impacts to tenants and provide that information to Housing Services so that information can be provided to tenants on their rights under the *Residential Tenancy Act*.

POUR LA GOUVERNANCE DU CONSEIL

Comité conjoint introduit les DIRECTIVES AU PERSONNEL suivantes :

Conseiller A. Hubley

Que le Comité mixte recommande au Conseil de demander au personnel d'évaluer les répercussions financières des recommandations du rapport, des motions de modification et des instructions lorsque le personnel présentera au Conseil ses recommandations sur la mise en œuvre.

Conseillère-re C. McKenney

1. Que l'on demande au personnel d'étudier la portée et les répercussions des programmes de fonds de défense des locataires mis en place dans d'autres municipalités ontariennes, comme Hamilton et Toronto, et de présenter leurs constats lors du prochain mandat du Conseil, notamment les coûts potentiels et les aspects logistiques nécessaires à la mise en œuvre d'un programme comparable à Ottawa.
2. Que l'on demande au personnel de mettre en œuvre un programme de sensibilisation des locataires proposant des interventions précoces et de l'aide, dans le cadre d'initiatives de sensibilisation, pour que les locataires comprennent les droits que leur confère la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Ce programme serait mis en place en cas de changement concernant des demandes de permis de construire ou de modification du Règlement de zonage ou du Plan officiel pour des propriétés à logements multiples, des rapports de rachat et des avis N13.

Conseiller K. Egli

Que le personnel de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique réfléchisse aux différentes façons d'interroger les demandeurs de permis de construire concernant les répercussions pour les locataires et de transmettre cette information aux Services du logement afin que les locataires puissent être informés des droits que leur confère la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

DOCUMENTATION / DOCUMENTATION

1. Report from the General Manager, Planning, Real Estate and Economic Development, dated May 20, 2022 (ACS2022-PIE-GEN-0008)

Rapport du Directeur par intérim, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, daté le 20 mai 2022 (ACS2022-PIE-GEN-0008)
2. Extract of draft Minutes, Special Joint Meeting of Community and Social Services Committee and Planning Committee, 16 June 2022.

Extrait de l'ébauche du procès-verbal, Réunion extraordinaire conjointe du Comité des services communautaires et de protection et Comité de l'urbanisme, le 16 juin 2022.