

**Report to
Rapport au :**

**Special Joint Meeting of Community and Protective Services Committee and
Planning Committee
Réunion extraordinaire conjointe du Comité des services communautaires et de
protection et Comité de l'urbanisme
22 April 2021/22 avril 2021**

**and Council
et au Conseil
28 April 2021/28 avril 2021**

**Submitted on April 12, 2021
Soumis le 12 avril 2021**

**Submitted by
Soumis par :
Valérie Bietlot, Manager of Public Policy Development,
Emergency and Protective Services/Gestionnaire, Élaboration de politiques
publiques, Services de protection et d'urgence
Ext./poste 23521, valerie.bietlot@ottawa.ca**

**Contact Person
Personne-ressource :
Jerrod Riley, By-law Review Specialist, Emergency and Protective
Services/Spécialiste, Examen des règlements municipaux, Services de protection
et d'urgence
Ext./poste 13580, jerrod.riley@ottawa.ca**

**Quartier : CITY WIDE/À L'ÉCHELLE DE Numéro de dossier : ACS2021-EPS-
LA VILLE PPD-0001**

SUBJECT: Short-Term Rental By-law

OBJET : Règlement sur la location à court terme

REPORT RECOMMENDATIONS

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

- 1. The proposed Short-Term Rental By-law as described in this report and in the general form set out in Document 1;**
- 2. Six (6.0) temporary full-time equivalents in By-law and Regulatory Services to enforce and administer the Short-Term Rental By-law, to be funded on a cost-recovery basis from user fees and municipal accommodation tax (MAT) revenue, as further described in this report;**
- 3. Amendments to By-law 2019-252 (Municipal Accommodation Tax) to align terminology and definitions as further described in this report; and**
- 4. That the short-term rental regulations set out in Recommendation 1 be conditional upon the coming into full force of the related amendments to the Zoning By-law for short-term rentals as proposed in Report ACS2021-PIE-EDP-0005.**

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité des services communautaires et de protection et le Comité de l'urbanisme recommandent au Conseil d'approuver :

- 1. le projet de règlement sur la location à court terme décrit dans le présent rapport, tel qu'il figure dans le document 1;**
- 2. l'ajout, aux Services des règlements municipaux, de six équivalents temps plein (ETP) temporaires pour l'application et l'administration du règlement dont les postes seront financés selon un principe de recouvrement des coûts à partir des frais d'utilisation et des recettes générées par la taxe municipale sur l'hébergement, comme il est décrit dans le présent rapport;**
- 3. la modification du Règlement sur la taxe municipale (n° 2019-252) pour harmoniser la terminologie et les définitions, comme il est décrit dans le présent rapport;**
- 4. que le règlement énoncé à la recommandation 1 soit conditionnel à la pleine entrée en vigueur des modifications connexes apportées au**

Règlement de zonage pour les locations à court terme, comme proposé dans le rapport ACS2021-PIE-EDP-0005.

RÉSUMÉ

Le présent rapport fait état des recommandations du personnel concernant le règlement sur la location à court terme joint à titre de document 1. Le règlement recommandé établira un régime de permis pour les hôtes locaux d'unités de location à court terme et un système d'enregistrement des gestionnaires immobiliers et de plateformes de location à court terme. Il contiendra aussi des règles qui répondront aux questions relatives à la protection des consommateurs, à la sécurité publique et à la protection des biens dans une économie de « partage de domicile ».

Le règlement recommandé vise principalement à préserver la qualité et le caractère des quartiers de la ville en atténuant les nuisances causées par la location à court terme et à protéger l'offre de logements dans les secteurs urbains et suburbains.

Il répond en outre à la motion 24/3 sur l'utilisation des chalets locatifs, des habitations accessoires et des annexes résidentielles dans les secteurs ruraux pour la location à court terme adoptée par le Conseil le 27 novembre 2019.

Toutefois, sa mise en œuvre dépendra de la modification du Règlement de zonage (n° 2008-250), dans sa version modifiée, prévue dans le rapport intitulé *Modification du Règlement de zonage visant à permettre la location de courte durée des logements des zones résidentielles de la ville* (ACS2021-PIE-EDP-0005), comme on l'explique ci-dessous.

On recommande aussi dans le rapport d'apporter des modifications mineures au Règlement sur la taxe municipale (n° 2019-252) pour harmoniser la terminologie existante sur l'hébergement temporaire et y intégrer l'obligation, pour les gestionnaires de plateformes de location à court terme, de percevoir et de verser la taxe municipale sur l'hébergement de 4 % au nom des hôtes, selon la méthode expliquée ci-dessous.

Sur instruction du Conseil et sous réserve de l'approbation par ce dernier du règlement recommandé et des mesures de zonage connexes, le règlement sera en vigueur pour une période d'essai initiale de trois ans.

Hypothèses et analyse

Le règlement recommandé responsabilise les hôtes locaux qui résident à Ottawa; il impose néanmoins, lorsque nécessaire, des obligations précises aux invités, de même

qu'aux gestionnaires immobiliers et de plateformes de location à court terme. Il est conçu pour être appliqué de concert avec les dispositions sur l'utilisation temporaire du Règlement de zonage (n° 2008-250), dans sa version modifiée, de façon à permettre la location des résidences principales lorsque les hôtes sont absents et à faciliter la location des chalets, résidences secondaires, habitations accessoires et annexes résidentielles dans les zones rurales, à l'exception des villages. Le personnel recommande que la réglementation de la location à court terme suive celle des régions urbaines et suburbaines afin d'y limiter les problèmes de nuisance publique et d'y protéger le parc de logements à long terme.

Il faudra aussi apporter des modifications parallèles au Règlement de zonage en ce qui a trait aux mesures d'utilisation temporaire pour la location à court terme. La Ville pourra ainsi appliquer le règlement et tester son efficacité en permettant aux résidents des quartiers résidentiels de louer leur résidence principale à court terme même lorsqu'ils sont absents sans créer de droits non conformes permanents, comme l'indique le rapport ACS2021-PIE-EDP-005. La période d'essai de trois ans approuvée par le Conseil respecte le délai prévu dans la Loi sur l'aménagement du territoire pour les mesures d'utilisation temporaire. Le personnel estime que ce délai de trois ans permettra au personnel de recueillir des données pour établir l'efficacité du règlement et cerner les améliorations possibles.

Durant cette période d'essai, le règlement recommandé :

- exigera des propriétaires qui souhaitent louer leur résidence principale au moyen d'une plateforme de location à court terme qu'ils obtiennent un permis d'hôte de la Ville;
- établira un système parallèle de permis d'hôte pour la location de chalets, y compris les résidences secondaires, habitations accessoires et annexes résidentielles dans les zones rurales, sans égard au statut de résidence principale et en continuant de préserver l'offre de logements dans les villages ruraux;
- exigera des gestionnaires immobiliers et de plateformes de location à court terme qu'ils s'enregistrent auprès de la Ville et fournissent les données nécessaires;
- présentera un système d'enregistrement pour les associations condominiales, les propriétaires et les coopératives de logement qui les empêchera de se voir

délivrer un permis d'hôte lorsque leurs documents constitutifs interdisent la location à court terme;

- fournira de nouvelles ressources pour favoriser son exécution en cas d'activités de location à court terme illicites et d'autres infractions, notamment les nuisances comme les « lieux de fêtes ».

L'exigence d'enregistrement des plateformes auprès de la Ville permettra la collecte, le versement et la déclaration de la taxe municipale sur l'hébergement relative aux séjours à court terme.

Le règlement recommandé prévoit des amendes, y compris des amendes imposées par les tribunaux pouvant atteindre 100 000 \$ par jour de violation. Il recommande en outre que les tribunaux puissent, en vertu de la Loi de 2001 sur les municipalités, imposer des amendes particulières pour éliminer ou réduire les avantages ou gains économiques qui pourraient être obtenus en contrevenant au règlement.

Répercussions financières

Le règlement recommandé sera appliqué selon un principe de recouvrement des coûts grâce aux recettes générées par les frais d'utilisation et la taxe municipale sur l'hébergement, comme l'a approuvé le Conseil dans le rapport de novembre 2019. La cheffe des finances a confirmé qu'il ne serait pas nécessaire de faire passer la taxe municipale de 4 % à 4,25 % comme le proposait initialement le rapport.

Le personnel recommande une grille tarifaire – jointe à titre d'annexe A du document 1 – qui permettra de compenser en partie les coûts d'administration et d'application du règlement, y compris ceux du régime de permis d'hôte et d'enregistrement; le reste sera financé par les recettes générées par la taxe municipale sur l'hébergement. Ce financement permettra à la Ville d'ajouter les six ETP temporaires recommandés aux Services des règlements municipaux pour la prestation du programme, comme il sera abordé plus loin.

Consultation publique

On trouve dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) une description détaillée des consultations menées en vue de l'élaboration du régime réglementaire sur la location à court terme approuvé par le Conseil.

Des consultations ont également été menées auprès des groupes suivants :

- Tourisme Ottawa et l'Association des Hôtels d'Ottawa Gatineau;

- Des propriétaires de gîtes touristiques enregistrés;
- Des associations de l'industrie immobilière d'Ottawa;
- Des associations de copropriétaires et de propriétaires;
- Des gestionnaires de plateformes de location à court terme;
- Des gestionnaires immobiliers d'unités de location à court terme.

Ces groupes ont été invités à commenter certaines mesures du règlement recommandé. La consultation a offert aux membres de l'industrie l'occasion de faire connaître leur point de vue quant aux effets anticipés de certaines mesures, en plus de permettre de peaufiner le règlement selon les paramètres approuvés par le Conseil.

CONTEXTE

L'Étude sur les logements locatifs a été approuvée par le Conseil dans le budget de 2018 en vue d'obtenir des recommandations sur la réglementation de diverses formes de logements locatifs à Ottawa. En novembre 2019, le Conseil a approuvé le premier rapport de cette étude : *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015), qui comprenait des recommandations précises pour les logements locatifs à long et court terme ainsi que des directives pour élaborer des règlements pour ces deux types de locations.

Le deuxième rapport (ACS2020-EPS-GEN-0002) examinait la réglementation sur le logement locatif à long terme et recommandait notamment l'adoption du Règlement de la Ville d'Ottawa concernant la gestion des biens locatifs à usage résidentiel (n° 2020-255) et la modification de la partie du Règlement sur les normes d'entretien des biens portant sur la lutte antiparasitaire. Il a été approuvé par le Conseil en août 2020.

Le présent rapport, le troisième de l'Étude, traite du régime réglementaire pour la location à court terme, offerte par exemple sur Airbnb et HomeAway, tel qu'il a été approuvé par le Conseil en novembre 2019. La réglementation de ce type de location vise :

- la gestion des problèmes de nuisance publique issus des activités de location à court terme;
- la protection du parc de logements résidentiels.

Suivant l'approbation du rapport par le Conseil en novembre 2019, les mesures suivantes devaient être intégrées au régime :

- Adoption d'un règlement sur la location à court terme pour régir les activités des plateformes, agences et hôtes.
- Restriction des activités de location à court terme aux résidences principales.
- Mise sur pied d'une équipe chargée de l'application du règlement sur la location à court terme au sein des Services des règlements municipaux.
- Institution d'un mécanisme de recouvrement des coûts fondé sur les recettes générées par les frais d'utilisation et la taxe municipale sur l'hébergement.
- Institution d'un processus permettant aux associations condominiales, aux coopératives de logement et aux propriétaires d'enregistrer des interdictions concernant les locations à court terme dans leurs immeubles.
- Exemptions au règlement afin de permettre la location de chalets et de résidences secondaires dans le secteur rural.

Le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) décrit les recherches sur lesquelles s'appuie le régime réglementaire. À titre de référence, les principales études jointes à ce rapport – et publiées sur ottawa.ca – sont les suivantes :

- *Logements locatifs : revue de la littérature et analyse du contexte d'autres municipalités*, par Prism Economics and Analysis. Cette étude présente une analyse des principales recherches universitaires effectuées et pratiques prometteuses appliquées dans d'autres municipalités canadiennes et étrangères concernant les règlements et politiques sur la location à court terme.
- *Analyse du marché locatif de la ville d'Ottawa*, par Prism Economics and Analysis. Cette étude présente des données détaillées sur le marché de la location à court terme à Ottawa, y compris une analyse de ses répercussions potentielles sur l'offre et l'abordabilité des logements.
- *Réglementation du logement locatif à court terme*, par Maclaren Municipal Consulting. Ce rapport fournit une évaluation indépendante des règlements municipaux et recommandations à l'intention de la Ville.

Après l'approbation du régime réglementaire en novembre 2019, le personnel a continué à consulter les acteurs clés sur le règlement sur la location à court terme proposé joint à titre de document 1. Dès mars 2020, il a commencé à suivre les activités courantes de location à court terme pour évaluer leur réaction à la pandémie de COVID-19.

Trois directions générales de la Ville coordonnaient cette activité : La Direction générale des services de protection et d'urgence était chargée de la rédaction du présent rapport et du règlement recommandé sur la location à court terme; la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique a préparé les nouvelles définitions de zonage et les modifications temporaires nécessaires à apporter au Règlement de zonage pour mettre en œuvre le régime recommandé pendant une période d'essai de trois ans; et la Direction générale des services des recettes a analysé la taxe municipale sur l'hébergement et son prélèvement.

Le rapport intitulé *Modification du Règlement de zonage visant à permettre la location de courte durée des logements des zones résidentielles de la ville (ACS2021-PIE-EDP-0005)* sera examiné en même temps que le présent rapport. S'ils sont avalisés par le Comité des services communautaires et de protection et le Comité de l'urbanisme, ils seront ensuite soumis au Conseil pour approbation.

ANALYSE

Le règlement sur la location à court terme recommandé, joint à titre de document 1, traite de protection des consommateurs, de sécurité publique et de protection des biens associés aux activités de location à court terme.

Son principal objectif est de préserver la qualité et le caractère des quartiers de la ville en atténuant les nuisances et autres effets négatifs d'un marché non réglementé, et en protégeant la disponibilité et l'abordabilité du parc de logements à long terme pour les résidents.

À cette fin, le personnel recommande la prise de mesures précises pour encadrer la location à court terme concernant :

- les hôtes, soit les résidents qui louent leur logement à court terme au moyen d'une plateforme de location;
- les invités, c'est-à-dire les personnes qui louent ces logements;

- les gestionnaires immobiliers, à savoir les particuliers ou les entreprises qui gèrent au nom des hôtes les unités louées à court terme;
- les gestionnaires de plateformes de location à court terme, soit les entreprises qui publient les unités à louer à court terme sur un site Web ou une application numérique et qui servent d'intermédiaire à leur location.

Dispositions générales

La partie I du règlement recommandé instaure les règles générales suivantes pour les activités de location à court terme :

- Nul ne peut offrir une location à court terme au moyen d'une plateforme sans d'abord avoir obtenu un permis d'hôte de la Ville, comme il est indiqué à la section « Permis d'hôte » plus loin. Les gîtes touristiques existants qui utilisent ces plateformes sont aussi visés.
- La location à court terme ne sera permise que dans la résidence principale de l'hôte, sauf les exceptions suivantes :
 - La location à court terme de chalets et d'autres propriétés du genre qui ne sont pas des résidences principales est possible dans les régions rurales, comme le demande le Conseil.
 - Les hôtels, puisqu'ils n'ont aucune répercussion sur l'offre de logements résidentiels, et les problèmes de nuisance publique sont généralement gérés de façon autonome.
 - Les propriétaires de lieux de location à court terme (ex. : immeubles de placement) ayant un droit non conforme acquis pour exploiter un hôtel devront obtenir un permis d'hôte et respecter les règles, à l'exception de l'exigence de résidence principale.
- La location à court terme sera interdite dans les zones où le Conseil a interdit les gîtes touristiques.
- Il est interdit à quiconque d'inscrire sur une plateforme de location à court terme un logement qui n'est pas enregistré auprès de la Ville.
- Toutes les inscriptions doivent inclure le numéro de permis d'hôte et le nombre maximal d'invités autorisé.

- Nul ne peut offrir une location à court terme à un nombre de personnes dépassant la limite indiquée à la section « Limite d'occupation » ci-dessous. La réglementation prévient aussi le surpeuplement.
- Il est interdit de louer à court terme un logement communautaire, des bâtiments accessoires, des véhicules, des bâtiments non résidentiels ou toute autre structure, comme le précise l'article 5 du règlement recommandé (document 1).
- Toute publicité ou inscription d'une unité pour une location à court terme doit être retirée à la réception d'une directive en ce sens des Services des règlements municipaux.
- La totalité des hôtes et des gestionnaires immobiliers et de plateformes de location à court terme doivent avoir une assurance qui protège les consommateurs.
- Tous les renseignements personnels détenus par les hôtes et les gestionnaires immobiliers et de plateformes de location à court terme doivent être traités conformément à la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques.

Les définitions dans le règlement recommandé ont été rédigées en coordination avec la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique pour assurer, lorsque possible, leur harmonisation avec la modification de zonage à utilisation temporaire proposée dans le rapport intitulé *Modification du Règlement de zonage visant à permettre la location de courte durée des logements des zones résidentielles de la ville* (ACS2021-PIE-EDP-0005). L'une des principales différences entre les deux documents est la référence aux plateformes de location à court terme. Selon la Loi sur l'aménagement du territoire, les règlements de zonage ne peuvent pas faire de distinction à cet égard; c'est pourquoi ce point ne fait pas partie des définitions du Règlement de zonage. Cette distinction est toutefois nécessaire pour les permis d'hôte et le cadre réglementaire et est permise par la Loi de 2001 sur les municipalités. L'inclusion de cet élément aux définitions de la version provisoire du règlement sur la location à court terme permet de limiter la portée de la réglementation aux activités de location que le Conseil souhaite réglementer.

Les définitions principales du règlement sur la location à court terme provisoire vont comme suit :

« **chalet locatif** » – Unité résidentielle ou maison mobile louée en totalité ou en partie à des fins d'hébergement temporaire pour une période de moins de trente (30) nuits consécutives et qui :

- a) n'est pas la résidence principale de l'exploitant;
- b) n'est pas un gîte touristique, une maison de chambres ou un hôtel;
- c) est annoncée ou publiée sur une plateforme de location à court terme;
- d) est située dans un secteur autorisé par l'alinéa 121b) du Règlement de zonage ou toute disposition lui succédant.

« **gestionnaire de plateforme de location à court terme** » – Personne qui s'occupe au nom d'un hôte de la publicité, de la réservation ou de l'affichage d'une unité de location à court terme par l'entremise d'un site Web ou d'une application numérique.

« **gestionnaire immobilier** » – Personne qui agit à titre d'agent auprès d'un hôte en ce qui concerne la publicité, les réservations, le service à la clientèle, l'entretien de la propriété ou tout autre service connexe à la location à court terme d'une unité.

« **lieu de location à court terme** » – Emplacement pouvant être loué temporairement pour une période de moins de trente (30) nuits consécutives en échange d'un paiement et qui :

- a) est utilisé légalement en tant qu'hôtel, conformément à la version du Règlement de zonage précédant l'entrée en vigueur du Règlement n° 2021-106;
- b) ne correspond pas à la définition d'« hôtel » contenue dans le présent règlement;
- c) est actuellement exploité en tant qu'hôtel non conforme légal à des fins de zonage;
- d) est annoncée ou publiée sur une plateforme de location à court terme.

« **résidence principale** » – S'entend de ce qui suit :

- a) Unité résidentielle dont une personne physique est propriétaire ou locataire, seule ou avec d'autres, et où cette personne réside habituellement, dont elle fait sa demeure et où elle mène ses affaires quotidiennes, notamment : payer ses factures et recevoir ses documents d'identité, d'imposition et d'assurance (permis de

conduire, déclaration de revenus, plan de soins médicaux, certificat d'immatriculation et inscription sur la liste des électeurs), ou toute activité semblable;

- b) Seule propriété désignée comme telle d'une personne physique à Ottawa ou ailleurs.

« unité de location à court terme » – Totalité ou partie d'une unité résidentielle louée à des fins d'hébergement temporaire pour une période de moins de trente (30) nuits consécutives, et qui :

- a) est annoncée ou publiée sur une plateforme de location à court terme;
- b) n'est pas une maison de chambres ou un hôtel;
- c) peut être un gîte touristique, un chalet locatif ou un lieu de location à court terme aux termes du présent règlement.

Définition de « court terme » : 30 nuits ou moins

Il importe de définir ce qui est considéré comme une occupation à court terme pour pouvoir tracer une ligne entre occupation temporaire et occupation résidentielle. Selon les recherches du personnel, les nouvelles conventions de 28 et 30 jours sont toutes deux utilisées au sens de la définition de location à court terme telle qu'on la trouve dans la réglementation, tant pour les municipalités ontariennes qu'ailleurs.

Le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) recommande une limite de 28 jours, ce qui correspond au nombre de jours que compte le mois de février. L'objectif était d'éviter tout conflit possible avec la « location au mois », régie par la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation.

Toutefois, le personnel a convenu que la période de « moins de 30 nuits consécutives » qui figure dans les définitions ci-dessus constitue la solution optimale. Une limite de 28 jours ne présente aucun avantage par rapport à une limite de 30 jours en ce qui a trait aux objectifs stratégiques du Conseil. Comme le Règlement n° 2019-262 prévoit une période de « 30 nuits », les hôtels et les plateformes de location à court terme concernées ont déjà établi des systèmes de recouvrement selon ce paramètre.

Exigence de résidence principale

En restreignant le droit de location à court terme à la résidence principale de l'hôte, on limite les nuisances publiques issues des activités de location à court terme et on se donne les moyens de protéger à la fois le parc de logements et la cohésion communautaire. Cette orientation stratégique a été approuvée par le Conseil dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-

EPS-GEN-0015). La définition de résidence principale ci-dessus, inspirée de la Loi de l'impôt sur le revenu et du règlement municipal n° 12078 de la Ville de Vancouver portant sur la location à court terme, clarifie le fait qu'une personne ne peut avoir qu'une seule résidence principale et établit le fondement des preuves documentaires pouvant être utilisées par les Services des règlements municipaux pour vérifier le statut de résidence principale à des fins de délivrance d'un permis d'hôte.

La première série de consultations publiques sur le règlement sur la location à court terme visait à connaître le point de vue et l'expérience des résidents quant à ce type de location. Environ 22 % des répondants à un sondage en ligne (227 sur 1 011) ont indiqué avoir eu des problèmes avec un locateur à court terme près de chez eux, notamment des problèmes de nuisance et de sécurité publique (Maclaren Municipal Consulting, *Options pour une politique de location à court terme*, p. 15).

Les associations communautaires et les militants pour le droit au logement ont également soulevé des préoccupations quant à la perte d'une partie du parc de logements et à l'érosion de la cohésion communautaire, particulièrement Rideau-Vanier, Somerset et Kitchissippi. En outre, depuis le début de la pandémie de COVID-19 en mars 2020, on a recensé plus d'une douzaine de « lieux de fête » connus dans la ville, malgré les directives de santé publique mises en place.

Résultat, le personnel recommande que l'exigence de résidence principale fasse partie intégrante du régime réglementaire d'Ottawa. Le rapport final de la firme Maclaren Municipal Consulting va aussi en ce sens : « La limitation des locations à court terme aux résidences principales est un thème commun aux réformes en cours dans d'autres administrations, y compris les principaux exemples canadiens de Vancouver et de Toronto. Ces grandes villes aux prises avec les problèmes de logement les plus aigus n'ont pas permis la location à court terme d'unités annexes. D'une manière générale, les réglementations les plus strictes se trouvent dans les villes qui connaissent de graves pénuries de logements ou des flux touristiques massifs. » (Maclaren Municipal Consulting, *Réglementation du logement locatif à court terme*, p. 22)

Permis de location de chalets pour les propriétés en secteur rural

Lors des délibérations du Conseil sur le régime réglementaire, le personnel a reçu la directive d'explorer la possibilité de permettre la location d'habitations accessoires et d'annexes résidentielles dans les secteurs ruraux. Il recommande de procéder en instaurant une catégorie distincte d'unités de location à court terme, les « chalets locatifs », définis ci-dessus.

Nul besoin d'une preuve de résidence principale pour se faire délivrer un permis d'hôte pour un chalet locatif. Cela dit, une même personne ne peut détenir qu'un seul permis pour chalet locatif. Les résidents peuvent donc détenir un maximum de deux permis d'hôte : Un permis de location à court terme pour leur résidence principale, et un permis de location pour leur chalet, résidence saisonnière, habitation accessoire ou annexe résidentielle dans un secteur rural. Un résident rural qui offre la location à court terme à la fois dans sa résidence principale et dans une habitation accessoire ou une annexe résidentielle devra détenir un permis d'hôte pour chacune d'elles. Ce système permettra à la Ville de repérer et d'évaluer les répercussions de la location à court terme en secteur rural sur l'offre de logements, comme le précise le rapport intitulé *Modification du Règlement de zonage visant à permettre la location de courte durée des logements des zones résidentielles de la ville* (ACS2021-PIE-EDP-0005).

Mise à l'essai de la modification du Règlement de zonage

Les nouvelles définitions sur l'utilisation du territoire et les modifications temporaires apportées au Règlement de zonage sont essentielles à la mise en œuvre du régime approuvé par le Conseil et du règlement recommandé sur la location à court terme. Les modifications précisées dans le rapport intitulé *Modification du Règlement de zonage visant à permettre la location de courte durée des logements des zones résidentielles de la ville* (ACS2021-PIE-EDP-0005) permettront aux résidents d'Ottawa de louer leur résidence au complet pendant leur absence, pourvu qu'ils détiennent un permis d'hôte et respectent la réglementation prescrite.

Une unité résidentielle n'est pas une utilisation du sol permise dans l'actuel Règlement de zonage. Pour l'instant, ce type de location ne peut être autorisé qu'en tant que « gîte touristique » ou « hôtel », selon les circonstances. Comme il est indiqué dans le rapport de novembre 2019, il est primordial de créer un parc de locations légitimes de logements entiers pour réduire la demande en locations illégales et les incitatifs financiers qui y sont associés.

La modification connexe du Règlement de zonage vise à permettre l'application et la mise à l'essai, pendant trois ans, du règlement sur la location à court terme recommandé sans avoir à créer de droits non conformes permanents pour les actuels exploitants d'unités de location à court terme.

Les mesures additionnelles recommandées pour l'utilisation temporaire de chalets permettront l'application de la motion 24/3 du Conseil et la location d'habitations accessoires, d'annexes résidentielles et de chalets complets dans certaines zones rurales, à l'exception des villages, comme il est expliqué ci-dessus.

On constate que le Règlement de zonage prévoit actuellement un certain nombre de zones dans lesquelles il est explicitement interdit d'exploiter un gîte touristique. Compte tenu des similitudes entre la location à court terme et le gîte touristique, le règlement recommandé prévoit qu'aucun permis d'hôte pour les locations à court terme ne sera délivré dans les zones où le Conseil a décidé d'interdire l'exploitation des gîtes touristiques.

Réglementation pour les hôtes d'unités de location à court terme

En plus des règles de conduite générales énoncées à la partie I du règlement recommandé, la partie II établit les conditions de délivrance des permis d'hôte ainsi que les règles de conduite de leurs détenteurs. Le directeur des Services des règlements municipaux sera autorisé à imposer des conditions précises à la délivrance d'un permis d'hôte pour assurer la sécurité publique ou réduire les nuisances. Il aura en outre le pouvoir de suspendre ou de révoquer un permis si la poursuite des activités de location menace, d'après des motifs raisonnables, la sécurité publique, comme on le verra plus loin.

Les permis d'hôte seront délivrés à une personne physique – et non morale – une façon de renforcer l'intention de n'autoriser la location à court terme que pour la résidence principale ou le chalet locatif du propriétaire ou de l'occupant.

Les propriétaires de propriétés établies légalement en tant qu'hôtels dans des zones polyvalentes/commerciales pourront faire valoir des droits non conformes pour leurs activités de location à court terme; le personnel prévoit que ce sera le cas de peu de propriétés. Pour parer à cette éventualité, le règlement recommandé exige que ces exploitants obtiennent un permis d'hôte même si leur propriété n'est pas leur résidence principale et respectent toutes les autres dispositions réglementaires. Comme toujours, la détermination d'un droit non conforme sera faite sur une base individuelle, conformément au processus établi dans la Loi sur l'aménagement du territoire.

Normes d'occupation

Les propriétaires devront fournir un plan d'étage lors de leur demande de permis. Les Services des règlements municipaux s'en serviront pour déterminer la limite d'invités autorisés pour chaque propriété en fonction du nombre de chambres à coucher, et s'assureront que le nombre de chambres respecte toutes les exigences du Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416), dans sa version modifiée.

Le règlement recommandé exige que le nombre maximal de chambres pour la location à court terme soit de quatre dans les habitations régulières, et de huit dans celles surdimensionnées. Chaque chambre pourrait accueillir jusqu'à deux personnes, les enfants de moins de 12 ans comptant pour une demie personne. Par exemple, on pourrait y trouver deux adultes, un adulte et deux enfants, ou un maximum de quatre enfants. Pendant la période d'essai, ces limites devront aussi s'appliquer aux gîtes touristiques, compte tenu de leurs similarités avec les utilisations à court terme et pour éviter la confusion et veiller à l'harmonisation avec la réglementation.

Le directeur des Services des règlements municipaux peut, s'il considère que la sécurité publique, la protection des consommateurs ou l'atténuation des nuisances l'exigent, restreindre davantage le nombre d'invités autorisés. D'autres restrictions sur le nombre d'invités autorisés peuvent s'appliquer lors de la délivrance du permis ou par la suite, par exemple si le directeur juge que c'est nécessaire pour réduire le bruit ou toute autre nuisance.

La limite d'invités sera inscrite sur le permis d'hôte, et les propriétaires devront l'indiquer dans toutes les inscriptions ou publicités concernant l'unité en location afin que tout client potentiel connaisse les limites en vigueur. Louer une chambre ou une propriété à un nombre d'invités supérieur à la limite autorisée constituera une infraction.

Outre la limite d'invités autorisés, la location à court terme de résidences et de chalets serait soumise à la limite d'occupation générale pour les logements résidentiels prévue à l'article 38 du Règlement sur les normes d'entretien des biens. À tout moment, si l'occupation d'une propriété dépasse la capacité permise aux termes du règlement, les personnes présentes et l'hôte peuvent être sanctionnées.

Les mesures ci-dessus sont recommandées pour préserver la sécurité publique et gérer les risques de nuisance découlant des « lieux de fête ». En plus de recevoir une amende, un propriétaire pourrait voir son permis suspendu ou révoqué pour avoir commis une infraction au règlement, par exemple en louant un lieu de fête.

Le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) suggérait d'exempter les chalets des normes d'occupation, comme on s'attendait à ce que le risque de nuisance publique soit moins élevé en zone rurale. Toutefois, la capacité de fixer une limite d'invités et la souplesse d'imposer d'autres restrictions au besoin sont des moyens utiles qui permettraient au personnel d'application des règlements de gérer les questions d'intérêt municipal, notamment la sécurité publique. C'est pour cette raison que le règlement recommandé pose une limite d'occupation à tous les détenteurs de permis d'hôte offrant la location à court terme.

Autres obligations de l'hôte

Les hôtes sont en outre tenus de fournir certains renseignements aux invités au moment de la réservation et un document papier à consulter sur place. Comme le précise l'article 16 du règlement recommandé, le document doit comprendre de l'information pour améliorer la sécurité des invités et réduire les risques de plaintes pour nuisance. Il doit inclure :

- les coordonnées de l'hôte ou du gestionnaire immobilier;
- des instructions pour joindre les services de police et d'urgence;
- des instructions pour joindre les services municipaux par l'entremise du 3-1-1 et sur ottawa.ca;
- un plan d'étage illustrant le chemin d'évacuation en cas d'urgence et l'emplacement de l'équipement de sécurité;
- un avis informant les invités de la présence de caméras ou d'appareils d'enregistrement audio;
- des instructions pour l'élimination des déchets solides, le stationnement et l'utilisation de produits à fumer ou à vapoter;
- une liste des infractions courantes et des amendes encourues.

Ces renseignements informeront à l'avance les invités des règles et conditions d'occupation.

Les hôtes devront aussi s'assurer que leur propriété est équipée d'avertisseurs de fumée et de monoxyde de carbone lorsque le Code de prévention des incendies de l'Ontario l'exige, et fournir des extincteurs de première intervention et des plans d'évacuation.

Obligations des hôtes en matière d'assurance

Les hôtes seront tenus de contracter et de conserver, selon le cas, une assurance des propriétaires occupants, une assurance de copropriétaire ou une assurance locataire

valide qui couvre expressément les activités de location à court terme jusqu'à concurrence d'au moins un million de dollars (1 000 000 \$) par sinistre.

Les renseignements obtenus du Bureau d'assurance du Canada (BAC) et du courtier d'assurance de la Ville confirment que l'idéal est une couverture propre aux locations à court terme, qui protège autant l'hôte que les invités. Comme une assurance des propriétaires occupants ordinaire peut ne pas englober les réclamations relatives à ce type de location, cette exigence permet d'éviter un manque d'assurance en cas de réclamation. Pour obtenir une telle couverture, les hôtes devront déclarer à leur assureur que les lieux serviront à une activité de location à court terme et répondre aux conditions qu'il leur imposera.

Les renseignements obtenus du BAC et du courtier d'assurance de la Ville confirment également que l'industrie offre de plus en plus de produits d'assurance de location à court terme aux propriétaires et locataires. Compte tenu du caractère encore embryonnaire de ces produits, le personnel propose d'offrir une certaine flexibilité en permettant à l'avocat général d'approuver des couvertures différentes, mais équivalentes. En conséquence, si de nouveaux produits sont développés et assurent le même niveau de protection aux hôtes et aux invités que ce qu'exige le règlement, l'avocat général pourrait décider au cas par cas s'ils sont acceptables. Cette même flexibilité s'appliquerait aussi aux gestionnaires de plateformes qui contractent une assurance couvrant de façon satisfaisante les hôtes et les invités.

Droits de permis d'hôte

L'annexe A de la version provisoire du règlement prévoit des droits de 110 \$ pour un permis de deux ans. Le modèle de recouvrement des coûts pour l'administration et l'application du programme s'appuie en bonne partie sur les recettes générées par la taxe municipale sur l'hébergement et les frais d'utilisation. Cela dit, ces derniers, comme les coûts de permis, sont faibles afin d'encourager le respect du règlement et par souci d'équité. On trouvera plus de renseignements à ce sujet dans la section sur l'administration et l'application.

Dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015), le personnel proposait au départ des droits de 100 \$ pour un permis d'hôte de deux ans. L'augmentation à 110 \$ est nécessaire pour assurer le recouvrement des coûts en compensant la perte de recettes engendrée par la diminution des coûts pour les exploitants de plateformes de location à court terme, comme on le verra plus loin dans la section « Règles pour les plateformes de location à court terme ».

Utilisation des plateformes de location à court terme par les hôtels

Le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) recommandait d'exiger des hôtels et des motels qu'ils obtiennent un permis d'hôte, tout en les exemptant de certaines dispositions qui les en disqualifieraient, par exemple celles concernant le statut de résidence principale et l'obligation pour le détenteur du permis d'être une personne physique.

Le personnel jugeait au départ qu'en exigeant des propriétaires de ces établissements qu'ils obtiennent un numéro de permis d'hôte, on éviterait les fausses alarmes concernant des activités illicites de location, puisqu'un numéro de permis serait donné lors de l'inscription. Le personnel croit toutefois qu'il est possible de recourir à des moyens administratifs à l'interne. La Ville peut se servir de l'adresse municipale de chaque hôtel et des données soumises par les plateformes de location à court terme pour déterminer quelles annonces proviennent des hôtels.

Cette question étant réglée, il n'y a aucun fondement stratégique pour justifier l'obligation d'obtenir un permis d'hôte pour les hôtels ou les motels, considérant ce qui suit :

- Il s'agit de propriétés commerciales dont les activités n'ont aucun effet sur l'offre de logements, au même titre que les unités de location à court terme dans une propriété résidentielle;
- Les problèmes de nuisance publique y sont souvent gérés sur place par le personnel.
- Les hôtels et les motels perçoivent et versent déjà la taxe municipale sur l'hébergement en passant par l'Association des Hôtels d'Ottawa Gatineau, qui agit à titre d'agent de recouvrement pour la Ville et fournit tous les rapports nécessaires.

Comme il a été mentionné dans le rapport de novembre 2019, « l'examen de l'évolution des demandes de services révèle qu'il n'y a pas de problèmes systémiques ou récurrents liés au secteur des hôtels et des motels à Ottawa » (p. 63). En moyenne, les hôtels ont généré deux demandes de service au cours des cinq dernières années. De plus, le personnel ajoute que 70 % des participants à la phase finale des consultations publiques appuient la non-nécessité pour les hôtels d'obtenir un permis (p. 24).

Utilisation des plateformes de location à court terme par les gîtes touristiques traditionnels

Le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) recommande également que les exploitants de gîtes touristiques traditionnels soient tenus d'obtenir un permis d'hôte pour offrir la location à court terme, mais soient exemptés des normes d'occupation et des exigences de perception de la taxe municipale sur l'hébergement pour les réservations qui ne sont pas faites sur une plateforme de location à court terme, comme le prévoit actuellement le Règlement n° 2019-252.

Selon le règlement recommandé, un gîte touristique devrait obtenir un permis d'hôte pour utiliser une plateforme de location à court terme. Contrairement aux hôtels, ces établissements se situent généralement dans des quartiers résidentiels. Le propriétaire d'un gîte qui offre la réservation à partir d'une plateforme de location à court terme est difficilement différenciable de tout autre propriétaire résidentiel qui offre la location à court terme, et l'exigence de permis d'hôte est raisonnable pour gérer les risques de nuisance publique. Lors des consultations publiques, 63 % des participants étaient d'accord pour obliger les gîtes touristiques traditionnels à payer les mêmes droits que les autres hôtes lorsqu'ils font appel à des plateformes de LCT pour les réservations, d'après le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) (p. 24).

Dans le même ordre d'idées, un gîte touristique qui recourt à une plateforme de location à court terme devra percevoir la taxe municipale sur l'hébergement, comme le prévoit le Règlement n° 2019-252. Le projet de règlement propose donc de percevoir et de verser cette taxe à partir des plateformes enregistrées.

Les gîtes touristiques qui ne recourent pas aux plateformes de location à court terme continueront d'être exemptés de la taxe municipale sur l'hébergement, conformément au Règlement sur la taxe municipale actuel. L'exemption visant les réservations qui ne sont pas effectuées sur une plateforme de location à court terme est maintenue. Comme les exploitants de ces plateformes devront collecter la taxe directement auprès du client, on ne s'attend à aucun effet pour les exploitants des gîtes actuels.

Permis et enregistrement : refus, restriction, suspension ou révocation

Le règlement recommandé (ci-joint en tant que document 1) permettrait au directeur des services des règlements municipaux :

- de refuser de délivrer ou de renouveler un permis d'hôte ou d'enregistrer une plateforme ou un gestionnaire immobilier en fonction des antécédents d'application du règlement ou du non-respect des conditions de délivrance du permis;
- d'imposer des restrictions sur le permis, comme une limite d'invités par nuit, afin de réduire les risques pour la santé et la sécurité publiques ou d'éviter les problèmes de nuisance publique;
- de suspendre un permis ou l'enregistrement d'une plateforme ou d'un gestionnaire immobilier pour toute infraction au règlement jusqu'à ce que le problème soit réglé;
- de révoquer un permis ou un enregistrement si l'exploitant commet une infraction au règlement ou transmet des renseignements faux ou inexacts, ou si le directeur détermine que la location à court terme nuit à l'intérêt public, pose un risque pour la santé ou la sécurité de la population ou encore est susceptible de causer d'importants problèmes de nuisance publique, entre autres.

Comme mentionné dans le rapport de 2019, « par souci d'équité, les hôtes pourront en appeler des décisions portant sur le refus ou la révocation des permis » (p. 54). Le Régime réglementaire recommandé pour les logements en location à court terme, joint en tant que document 2 au rapport de novembre 2019, propose par ailleurs qu'« [u]n mécanisme d'appel [soit] institué pour les permis révoqués, notamment les droits à compter pour la récupération des coûts » (document 2, p. 6).

Comme on l'indique plus loin à la section « Administration et application », le Comité sur les permis et les normes de bien-fonds est le mieux placé pour trancher ces appels. On note en outre qu'il ne serait pas approprié de fixer des droits d'appel exclusifs aux permis d'hôte, considérant que le Comité ne demande actuellement pas de frais pour les appels concernant les différents permis relevant de sa compétence. Le personnel surveillera le nombre d'appels et les coûts afférents, et toute recette supplémentaire nécessaire au recouvrement des coûts pourra provenir d'une hausse du coût de permis d'hôte, au besoin.

Réglementation pour les gestionnaires immobiliers

Le règlement recommandé définit un gestionnaire immobilier comme une « personne qui agit à titre d'agent auprès d'un hôte en ce qui concerne la publicité, les réservations, le service à la clientèle, l'entretien de la propriété ou tout autre service connexe à la location à court terme d'une unité ». Cette définition traduit le fait que beaucoup d'hôtes cherchent à confier la gestion de leurs activités de location à court terme à un

gestionnaire immobilier. Dans de nombreux cas, on comprend que le gestionnaire se substituera à l'hôte si ce dernier est absent durant la période de location. C'est donc lui qui réglera les problèmes pouvant survenir en l'absence de l'hôte, comme on le verra plus loin.

La partie III du règlement recommandé prévoit que les gestionnaires immobiliers de locations à court terme devront s'enregistrer chaque année auprès de la Ville et conserver des dossiers à jour sur les hôtes et les propriétés dont ils s'occupent. Les locations à court terme dont ils sont responsables devront correspondre à un numéro de permis valide, et ils devront remettre aux Services des règlements municipaux, sur demande, les dossiers de leurs clients.

Les sociétés qui souhaitent s'enregistrer comme gestionnaires immobiliers devront d'abord fournir les coordonnées d'un bureau à Ottawa et n'avoir aucuns frais en souffrance ni aucune dette envers la Ville. Comme ils auront fréquemment accès au domicile des gens, les gestionnaires immobiliers et leurs employés devront également obtenir une vérification de casier judiciaire et d'affaires judiciaires en vue d'un travail auprès de personnes vulnérables.

Les gestionnaires immobiliers devront également tenir leurs coordonnées à jour auprès des Services des règlements municipaux et se rendre à l'adresse d'un client dans les deux (2) heures suivant une demande en ce sens des Services. Cette exigence s'inspire des règles du canton Blue Mountains, mais ajuste toutefois le délai (deux heures plutôt qu'une) pour tenir compte de l'étendue du territoire d'Ottawa.

Comme l'indique l'article 27 du règlement municipal recommandé, les gestionnaires immobiliers seront tenus de conserver une assurance de la responsabilité civile générale des entreprises de 2 millions de dollars.

Frais des gestionnaires immobiliers

À l'annexe A de la version provisoire du règlement, le personnel recommande des frais annuels de 200 \$ pour s'enregistrer comme gestionnaire immobilier, frais qui serviront à compenser les coûts de tenue des dossiers.

Réglementation pour les plateformes de location à court terme

En plus des règles générales de publicité pour les locations à court terme présentées à la partie 1 du règlement provisoire et décrites précédemment, la partie IV présente des règles visant précisément les plateformes de location à court terme (Airbnb, VRBO et MisterB&B, par exemple).

Exigences concernant les données

La réglementation recommandée des plateformes de location à court terme met l'accent sur la collecte, la conservation et la communication des données nécessaires à la Ville pour administrer le régime proposé de permis d'hôte et d'enregistrement et contrôler les effets locaux de ce type d'activité. Elle respecte la réglementation de la Ville au sujet des autres plateformes de service en ligne, comme les règles pour les entreprises de transport privées dans le Règlement sur les véhicules de location (n° 2016-272), dans sa version modifiée.

Le règlement exigerait de toute plateforme permettant l'affichage ou la réservation d'unités de location à court terme à Ottawa qu'elle s'enregistre auprès de la Ville et consente à une entente de partage de données.

L'information recueillie servirait ensuite au personnel pour gérer, administrer et appliquer le régime de permis, ce qui comprend :

- Les propriétés inscrites sur le territoire de la Ville, y compris leur adresse municipale et le numéro de permis correspondant.
- La fréquence des réservations, les revenus générés et le montant de la taxe municipale sur l'hébergement perçue pour chaque inscription.
- Les plaintes déposées auprès de chaque plateforme.

Le règlement recommandé exige des plateformes qu'elles transmettent des données à des dates précises. Ces données seraient ensuite vérifiées et comparées aux dossiers municipaux de délivrance de permis et d'application du règlement ainsi qu'à l'information des systèmes de surveillance tiers en ligne afin de repérer les activités de location illicites ou autres contraventions au règlement et de vérifier la perception de la taxe municipale sur l'hébergement et des frais.

Taxe municipale sur l'hébergement

À l'heure actuelle, Airbnb et MisterB&B sont les deux seules plateformes à percevoir la taxe municipale sur l'hébergement au nom des hôtes, processus qui se fait volontairement par les plateformes participantes. La version provisoire du règlement municipal, sur recommandation des Services des recettes, exige que toutes les plateformes de location à court terme enregistrées perçoivent cette taxe et déclarent chaque mois à la Ville les montants recueillis. Les gestionnaires de plateformes devraient verser à la Ville, au moins tous les trimestres, les sommes recueillies et les

accompagner de rapports sur les revenus touchés et les réservations exemptées de la taxe, conformément au Règlement n° 2019-252.

À cette fin, le personnel recommande que le Conseil approuve des modifications mineures au Règlement n° 2019-252 pour harmoniser la terminologie et les processus avec le règlement sur la location à court terme recommandé :

- Ajout de la définition de « plateforme de location à court terme » et de « location à court terme », au sens de l'article 1 de la version provisoire.
- Remplacement de « entreprise tierce de partage de domicile » par « gestionnaire de plateforme de location à court terme ».
- Ajout, au paragraphe 2(1), de la catégorie « location à court terme » à celles des occupations temporaires devant imposer la taxe municipale d'hébergement.
- Modification de l'article 5 pour exiger que les plateformes de location à court terme soient enregistrées à titre d'agent de perception de la taxe et qu'elles versent la taxe municipale sur l'hébergement à la Ville tel qu'exigé.
- Modification de l'article 7 pour harmoniser les exigences de soumission de l'information requise à des fins de vérification de la taxe municipale sur l'hébergement et de sa conformité aux exigences visant les gestionnaires de plateformes de location à court terme suggérées dans la version provisoire du règlement sur la location à court terme.
- Changements mineurs pour corriger les coquilles ou changer le numéro des dispositions, tant que ceux-ci sont conformes aux directives du Conseil.

Sur approbation, les Services des recettes et les Services juridiques apporteront les modifications requises au Règlement n° 2019-252 et enverront ce dernier au Conseil pour adoption à un moment coïncidant avec la date d'entrée en vigueur du règlement sur la location à court terme recommandé.

Autres obligations des plateformes

En plus des exigences d'enregistrement, de partage de données et de perception de la taxe municipale sur l'hébergement, le règlement recommandé oblige les plateformes à:

- avoir un système pour recevoir et traiter les plaintes du public;

- communiquer aux hôtes, lorsque nécessaire, de l'information sur la réglementation provenant du directeur des Services des règlements municipaux;
- conserver une assurance de la responsabilité civile générale des entreprises de deux (2) millions de dollars, conformément à l'article 33, afin de protéger les consommateurs.

Frais d'enregistrement des plateformes

L'annexe A du règlement recommandé présente les frais uniques pour l'enregistrement d'une plateforme de location à court terme. Cette somme compensera le coût des ententes et protocoles d'échange de données ainsi que de vérification de dossiers pendant la période d'essai de trois ans, comme on l'explique ci-dessous à la section sur l'administration et l'application.

Dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015), le personnel recommande d'imposer des frais maximaux de 5 000 \$ aux plateformes de location à court terme. Toutefois, après consultation avec les gestionnaires, on constate que cela aurait une conséquence non désirée, soit empêcher les petites plateformes de prendre part au marché légitime. Le personnel propose donc un modèle à trois échelons basé sur le nombre d'annonces pour Ottawa gérées par une plateforme.

Le personnel recommande que les plateformes affichant moins de 100 annonces paient des frais de 1 000 \$; que celles affichant entre 101 et 500 annonces paient 2 500 \$; et que celles affichant plus de 500 annonces paient le montant maximal, soit 5 000 \$. Si le nombre d'affichages sur une plateforme venait à augmenter pendant la période d'essai, l'exploitant passerait au niveau supérieur et devra payer la différence.

Celle-ci sera compensée par l'augmentation proposée de 10 \$ aux frais de permis d'hôte, comme on l'a dit plus tôt.

Protections supplémentaires pour les copropriétés, les coopératives de logement et les propriétaires

On prévoit à la partie V du règlement recommandé un mécanisme pour protéger les associations condominiales, les conseils d'administration de coopératives de logement et les propriétaires des activités de location à court terme interdites par leurs modèles de gouvernance et règlements en leur permettant d'enregistrer cette interdiction auprès de la Ville.

Un propriétaire peut, sur production d'une autorisation légale de l'interdiction (déclaration de copropriété enregistrée, règlement, preuve de propriété, etc.), interdire la délivrance d'un permis d'hôte par la Ville pour la propriété en question où l'activité de location à court terme est déjà interdite selon les règles qui la régissent. Une fois l'interdiction confirmée et enregistrée auprès de la Ville, aucun permis d'hôte ne pourra être délivré pour l'unité ou le logement en question.

Les renseignements obtenus lors des consultations et recherches initiales en 2019 indiquent que les activités de location à court terme posent particulièrement problème pour les associations condominiales de la ville. En effet, certaines personnes achètent des logements en copropriété en tant qu'immeubles de placement pour les louer sur de courtes périodes, en contravention de la déclaration ou du règlement de l'association. Le mécanisme d'interdiction proposé et les pénalités connexes en cas d'infraction pourraient accroître les risques et les coûts encourus par un copropriétaire menant des activités de location à court terme illicites.

Les associations condominiales devraient produire la preuve de l'interdiction prévue à leur déclaration, règlement ou règles internes pour pouvoir inscrire cette interdiction auprès de la Ville. Le représentant autorisé qui envoie ces documents devra signer une déclaration indiquant que l'adoption du règlement ou des règles respecte la Loi de 1998 sur les condominiums. Le directeur des services des règlements municipaux pourrait aussi demander des preuves supplémentaires de la validité de l'interdiction, comme on l'explique au document 1.

Les conseils d'administration de coopératives pourront avoir un représentant autorisé qui soumettra un règlement adopté selon la Loi sur les sociétés coopératives à titre de preuve d'interdiction des activités de location à court terme sur les lieux.

Pour enregistrer une interdiction, un propriétaire aura peut-être à fournir une preuve de propriété de l'unité de location et de l'interdiction prévue au bail ou à tout autre document régissant la propriété. Bien que la Commission de la location immobilière soit l'autorité qui autorise l'expulsion des locataires participant à des activités de location à court terme illicites, les accusations prévues dans le règlement recommandé devraient décourager les locations frauduleuses et protéger le logement locatif pour les locataires à long terme.

Une fois enregistrée l'interdiction de location à court terme, il deviendra impossible de délivrer un permis d'hôte pour l'adresse inscrite. Tout permis d'hôte existant pour cette adresse sera par la suite révoqué pour la durée de l'interdiction, à savoir jusqu'à la réception d'une demande de retrait de l'interdiction appuyée d'une preuve documentaire

voulant qu'elle ne s'applique plus (par exemple, un changement au règlement de copropriété).

Frais pour l'interdiction de permis d'hôte

L'annexe A du document 1 indique que les droits d'enregistrement ou le retrait d'une interdiction comprennent des frais administratifs fixes de demande de 57 \$, plus 5 \$ par adresse. Ces frais visent à recouvrer les coûts du temps de travail estimé pour gérer le mécanisme d'interdiction.

Administration et application

Le règlement recommandé serait administré et appliqué par les Services des règlements municipaux.

La partie VI du règlement recommandé établit les règles de gestion des permis d'hôte et d'enregistrement des gestionnaires immobiliers et de plateformes de location à court terme. Le directeur des Services des règlements municipaux pourrait :

- refuser un permis d'hôte pour toute raison prescrite, par exemple si les renseignements sont incomplets ou inexacts, si la demande soulève des inquiétudes ou s'il existe des raisons de croire que sa délivrance pourrait menacer la sécurité publique;
- imposer des conditions précises pour un permis d'hôte afin d'assurer la sécurité publique, de protéger les consommateurs et d'éviter les nuisances publiques;
- suspendre un permis d'hôte jusqu'à la résolution d'un constat de non-conformité;
- révoquer un permis à la suite de contraventions graves ou répétées à une loi ou un règlement.

Le règlement recommandé prévoit un processus de révision de la décision du directeur d'imposer une condition, de refuser de délivrer ou de renouveler un permis, de refuser d'enregistrer une plateforme ou un gestionnaire immobilier ou encore de suspendre ou révoquer un permis ou un enregistrement. Ce processus permettrait à un hôte ou à un gestionnaire immobilier ou de plateforme de location à court terme de demander une révision par un tiers en cas de désaccord avec la décision du directeur dans l'un des cas susmentionnés.

En vertu du règlement recommandé, les demandes de révision de ces décisions seraient entendues par le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds existant, un tribunal administratif quasi judiciaire instauré par le Conseil ayant par le passé mené ce genre de révision dans les affaires de normes de biens-fonds et de

délivrance de permis régies par différents règlements municipaux. Des processus administratifs encadrent déjà la réunion du Comité au besoin, la réception des demandes, la tenue des audiences et la communication des décisions. Comme pour d'autres règlements, la décision du Comité dans ces affaires serait définitive.

Exigences de dotation

Le personnel recommande l'ajout de six (6) ETP temporaires pour l'administration et l'application du règlement, de même que l'analyse des données. Cette recommandation correspond aux prévisions du *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015). Le septième ETP temporaire recommandé pour la première année du programme n'est plus nécessaire vu le nombre réduit de locations actives dans le contexte de la pandémie de COVID-19.

La baisse marquée du nombre d'unités de location à court terme et de la fréquence des activités de location – y compris dans les zones résidentielles – n'a toutefois pas fait disparaître les défis d'application du règlement. Pire encore, les Services des règlements municipaux ont été appelés à enquêter sur des plaintes et à faire appliquer des ordonnances de santé publique en lien avec certaines activités de location à court terme.

Selon les données d'AirDNA, il y a eu plus de 169 000 nuitées de location de logements entiers en 2020, et plus de 1 500 inscriptions sont toujours actives sur les plateformes Airbnb et VRBO en date de février 2021, dont 983 pour des logements entiers. Le personnel dit que l'ajout des ETP prévu ci-dessus fournira des capacités de renseignement et d'application supplémentaires et améliorées pour s'attaquer à ces locations et prévenir leur recrudescence au lendemain de la pandémie.

Exigences financières

Voici le budget total anticipé pour chaque année de la période d'essai :

Exercice 2021 : 550 000 \$

Exercice 2022 : 853 000 \$

Exercice 2023 : 870 000 \$

Ces chiffres s'appuient sur l'hypothèse d'une embauche en mai pour une entrée en fonction le 1^{er} juin 2021. Le budget inclut la dotation en personnel et les coûts d'équipement, les coûts de bureau à la carte du personnel et les droits pour les licences d'utilisation de logiciels de surveillance en ligne spécialisés. Les Services des règlements municipaux sont en plein processus d'approvisionnement pour une solution

de surveillance en ligne des activités de location à court terme à Ottawa, solution qui permettra de cerner de façon proactive les propriétés offertes illicitement en location à court terme et de prendre les mesures qui s'imposent. Un montant de 100 000 \$ a été prévu dans le budget annuel en fonction de la portée initiale établie de cette exigence.

L'administration et l'application du règlement recommandé seraient financées selon un principe de recouvrement des coûts grâce à la combinaison des frais d'utilisation et des recettes générées par la taxe municipale sur l'hébergement, selon les directives du Conseil formulées dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015). La cheffe des finances de la Ville a établi qu'une augmentation de cette taxe ne sera pas nécessaire pour recouvrer les coûts. Le financement de l'application du projet pilote de règlement se détaillera comme suit :

Tableau 1 – Financement de l'application du règlement sur la location à court terme

	Frais d'utilisation	Taxe municipale sur l'hébergement	Total
Exercice 2021	40 000 \$	510 000 \$	550 000 \$
Exercice 2022	58 000 \$	795 000 \$	853 000 \$
Exercice 2023	65 000 \$	805 000 \$	870 000 \$

Mise en œuvre graduelle

Si le Conseil approuve la proposition de règlement et la modification connexe du Règlement de zonage et du Règlement n^o 2019-252 pour ce qui est de la taxe municipale sur l'hébergement, les Services de protection et d'urgence iront de l'avant avec la première étape du plan.

À l'entrée en vigueur du règlement, le personnel :

1. publiera l'information et les lignes directrices au sujet du dépôt des demandes sur ottawa.ca et lancera la campagne de sensibilisation du public;
2. travaillera avec les gestionnaires de plateformes de location à court terme et les gestionnaires immobiliers pour traiter leurs demandes d'enregistrement;
3. acceptera les demandes de permis d'hôte;
4. recevra et enregistrera les demandes d'interdiction concernant les locations à court terme dans les copropriétés, les coopératives de logement et les logements locatifs.

Une fois cette étape réalisée, le personnel :

1. délivrera les permis d'hôte aux demandeurs admissibles;
2. repérera les locations illicites et informera les propriétaires concernés de la marche à suivre pour se conformer;
3. appliquera la nouvelle réglementation au cas par cas, ce qui suppose notamment de repérer les locations illicites et d'enquêter sur celles-ci et de s'occuper des plaintes relatives aux « lieux de fête ».

La campagne de sensibilisation servira à expliquer les règles aux propriétaires et à la population et encouragera le respect de celles-ci pendant la première période de mise en œuvre. L'application se fera par étapes, la sensibilisation et la conformité étant au cœur de la première.

Surveillance et mesure du rendement

Pendant la période d'essai de trois ans, le personnel fera un suivi des activités de location à court terme à Ottawa afin d'évaluer leurs effets globaux et l'efficacité du régime réglementaire. Voici les principaux indicateurs qui seront surveillés :

- Le nombre et l'emplacement des locations à court terme;
- La fréquence des locations, les revenus qu'elles génèrent et les montants qu'elles permettent de prélever en taxe municipale sur l'hébergement;
- Les taux de conformité générale au système de permis d'hôte et au règlement, y compris les demandes de service et les conclusions des enquêtes sur la protection des consommateurs, les nuisances et la santé et sécurité publiques;
- Les effets sur l'offre de logements et l'abordabilité de ceux-ci, le cas échéant;
- Les répercussions sur le budget et les services municipaux, surtout les Services des règlements municipaux et ServiceOttawa.

La pandémie de COVID-19 ayant entraîné une réduction drastique du nombre d'unités de location à court terme et d'activités globales de location, il ne sera pas possible d'évaluer les effets du règlement sur la base des données des années antérieures présentées dans l'*Analyse du marché locatif de la ville d'Ottawa*. Le succès sera évalué en fonction des répercussions continues des activités de location à court terme prévues dans le régime réglementaire approuvé.

Conclusion

Le règlement sur la location à court terme recommandé, joint à titre de document 1, devrait permettre l'atteinte des objectifs stratégiques formulés dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) de novembre 2019.

De plus en plus de villes – dont Vancouver et Toronto – adoptent des régimes réglementaires reposant sur un système robuste de permis fondé sur l'exigence de résidence principale. La partie V du règlement recommandé contient des dispositions additionnelles pour protéger les copropriétés, les coopératives de logement et les logements locatifs contre les activités de location illicites, qui ont pour effet de retirer du marché de précieux logements de longue durée.

Les règles de conduite pour les hôtes et les gestionnaires immobiliers et de plateformes de location à court terme offriraient une protection supplémentaire au parc de logements disponibles tout en introduisant d'importantes exigences de protection des consommateurs et de sécurité publique, ainsi que de nouvelles mesures pour prévenir les nuisances publiques.

Bien que le règlement recommandé introduise de nouvelles mesures pour prévenir la location illicite et sévir contre celle-ci, le régime réglementaire global vise à améliorer l'accès des résidents à un marché légitime en éliminant, durant la période d'essai, l'interdiction actuelle frappant les locations sans hôte dans les zones résidentielles et en autorisant la location de chalets dans certains secteurs ruraux.

Le règlement procurerait ces bienfaits selon un principe de recouvrement des coûts, c'est-à-dire sans ajouter de pression budgétaire sur les taxes municipales. Le budget et les données de rendement seront surveillés pendant la période d'essai de trois ans afin d'orienter les recommandations sur le cadre de gestion à long terme des activités de location à court terme à Ottawa.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Le règlement sur la location à court terme recommandé, une fois mis en œuvre de concert avec les modifications de zonage prévues dans le rapport intitulé *Modification du Règlement de zonage visant à permettre la location de courte durée des logements des zones résidentielles de la ville* (ACS2021-PIE-EDP-0005), permettra la location à court terme de certaines unités résidentielles dans des zones rurales définies, à l'exception des villages, de même que la location à court terme de résidences

principales dans toutes les zones rurales, et ce, pendant une période d'essai de trois ans. Ces mesures sont cohérentes avec la stratégie et le plan d'action relatifs au développement économique en milieu rural. Les répercussions sur l'utilisation du sol feront l'objet d'un suivi durant la période d'essai, et une attention particulière sera portée aux nouvelles tendances en matière de logement dans la foulée de la pandémie de COVID-19. Les conclusions de ces observations serviront de base à la mise en œuvre des permissions d'utilisation une fois la période d'essai terminée.

CONSULTATIONS

On trouvera dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) et le document 6 qui y est joint (« Commentaires du public à propos de l'Étude sur les logements locatifs ») une description détaillée des consultations menées en vue de l'élaboration du régime réglementaire pour les locations à court terme approuvé par le Conseil.

À la suite des consultations menées auprès du public et des intervenants, et sur lesquelles s'appuyait le règlement recommandé, le personnel a sondé les groupes suivants :

- Tourisme Ottawa et l'Association des Hôtels d'Ottawa Gatineau;
- Des propriétaires de gîtes touristiques enregistrés;
- Des associations de l'industrie immobilière d'Ottawa;
- Des associations de copropriétaires et de propriétaires;
- Des gestionnaires de plateformes de location à court terme;
- Des gestionnaires immobiliers d'unités de location à court terme.

Ces groupes ont été invités à commenter certaines dispositions du règlement recommandé. Ils ont ainsi pu faire connaître leur point de vue quant aux effets anticipés de certaines mesures et peaufiner le règlement selon les paramètres du régime réglementaire approuvé par le Conseil.

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER

Le présent rapport concerne l'ensemble de la Ville.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Aucune entrave d'ordre juridique n'est associée à la mise en œuvre des recommandations du présent rapport. Comme le précisent le présent rapport et le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-

EPS-GEN-0015), les pouvoirs accordés en vertu du règlement proposé sont décrits dans la Loi de 2001 sur les municipalités.

Les pouvoirs de modification du zonage énoncés dans la Loi sur l'aménagement du territoire étaient aussi mentionnés dans le rapport précédent ainsi que dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ACS2021-PIE-EDP-0005).

Le règlement proposé a été rédigé de sorte à ne pas prendre effet avant l'entrée en vigueur de la modification du Règlement de zonage afin que le cadre réglementaire et le cadre de zonage soient en place simultanément.

RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN DE LA GESTION DES RISQUES

Aucune répercussion sur le plan de la gestion des risques n'est associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Aucune répercussion directe sur la gestion des actifs n'est associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Les répercussions financières sont décrites dans le présent rapport. L'Unité des services financiers sera responsable des éventuels changements à apporter aux budgets de fonctionnement.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Le personnel confirme que le projet de règlement municipal oblige les établissements et les plateformes de location à court terme, de même que les gestionnaires immobiliers à respecter les lois et les règlements provinciaux et fédéraux, dont la Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario (la « LAPHO ») et le Règlement sur les normes d'accessibilité intégrées adopté en vertu de cette loi. Les entités considérées comme des petites ou des grandes entreprises en vertu de cette loi et de ce règlement peuvent donc être assujetties aux obligations qui y sont prévues, y compris celles qui se rapportent aux normes d'information et de communication. Bien qu'ils ne soient pas du tout habilités à mettre en application la LAPHO, les Services des règlements municipaux peuvent donner sur demande au public de l'information sur la marche à suivre pour adresser des commentaires ou des plaintes à l'administration provinciale compétente. En outre, les contraventions confirmées en vertu de la loi provinciale et de son règlement d'application, qui peuvent donner lieu à la révision du

permis ou du statut de l'entité enregistrée soumise au projet de règlement municipal, seront traitées dans chaque cas particulier.

Le personnel confirme en outre que toute l'information diffusée à propos de ce projet de règlement municipal sur le site ottawa.ca à l'intention du public ainsi que des titulaires de permis ou des entités enregistrées respectera les obligations imparties à la Ville dans la LAPHO et sera publiée en français et en anglais. La Ville offrira sur demande différents formats et supports de communication conformément à ses procédures sur les formats accessibles et les aides à la communication.

RÉPERCUSSIONS TECHNOLOGIQUES

L'administration du règlement recommandé nécessitera l'achèvement de la solution Dynamics CRM de Microsoft pour permettre les demandes et paiements en ligne. D'ici là, les processus manuels et par courriel des Services des règlements municipaux en place pour d'autres permis seront appliqués pour le règlement sur la location à court terme. Lorsque les démarches pour le programme de gestion des relations avec la clientèle et le portail seront terminées, le calendrier sera évalué pour intégrer les processus de location à court terme.

PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

Le présent rapport cadre avec les priorités pour le mandat du Conseil suivantes : croissance économique et diversification; quartiers prospères; et excellence du service par l'innovation.

En offrant un système de permis d'hôte abordable aux résidents qui souhaitent louer leur résidence principale à court terme, le Conseil leur donne l'occasion de gagner un revenu supplémentaire, tout en réduisant, voire en éliminant entièrement, les conséquences néfastes des immeubles de placement (les « hôtels fantômes ») sur la disponibilité et l'abordabilité des logements. Les permis de location de chalets recommandés vont eux aussi dans le sens de la stratégie et du plan d'action relatifs au développement économique en milieu rural.

Conformément aux directives du Conseil de collaborer avec Tourisme Ottawa pour promouvoir la ville comme destination de choix, l'organisme a été mobilisé à titre de partenaire clé tout au long du processus.

Le règlement recommandé appuiera l'objectif de développer des quartiers prospères en protégeant la qualité et le caractère des quartiers établis grâce à des mesures qui réduiront les nuisances publiques et protégeront le parc de logements locaux.

Enfin, le système de permis abordable et le modèle d'application fondé sur les données mettront à profit l'innovation technologique pour améliorer le service à la clientèle et la conformité au règlement. Un programme de sensibilisation et des activités de mobilisation contribueront à l'excellence du service.

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 – Règlement sur la location à court terme recommandé

SUITE À DONNER

Sur approbation du présent rapport, les Services de protection et d'urgence, en collaboration avec les bureaux du greffier municipal et de l'avocat général, prépareront l'adoption du règlement par le Conseil dès que les dispositions connexes à l'utilisation temporaire et à l'utilisation du sol prévues dans le rapport ACS2021-PIE-EDP-0005 seront pleinement en vigueur. Dans l'éventualité d'un appel concernant le zonage d'utilisation temporaire ou de toute autre mesure proposée par la DGPIDE devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, la prise d'effet et l'application du règlement recommandé dans le présent rapport seront reportées jusqu'à la fin de l'appel. Le personnel des Services de protection et d'urgence prendra les mesures nécessaires pour demander d'imposer des amendes fixes en lien avec les infractions au règlement recommandé et pour veiller à ce que le public connaisse les initiatives connexes réalisées de concert avec les autres directions générales de la Ville concernées.