

**COMMUNITY AND PROTECTIVE  
SERVICES COMMITTEE  
REPORT 12  
26 AUGUST 2020**

**31 COMITÉ DES SERVICES  
COMMUNAUTAIRES ET DE  
PROTECTION RAPPORT 12  
LE 26 AOÛT 2020**

**Report to  
Rapport au:**

**Community and Protective Services Committee  
Comité des services communautaires et de protection  
20 August 2020 / 20 août 2020**

**and Council  
et au Conseil  
26 August 2020 / 26 août 2020**

**Submitted on August 11, 2020  
Soumis le 11 août 2020**

**Submitted by  
Soumis par:**

**Valérie Bietlot, Manager, Public Policy Development, Emergency and Protective  
Services Department / gestionnaire, Direction de l'élaboration des politiques  
publiques, Direction générale des services de protection et d'urgence**

**Contact Person  
Personne ressource:**

**Jerrold Riley, By-law Review Specialist, Public Policy Development Branch,  
Emergency and Protective Services Department/spécialiste, Examen des  
règlements municipaux, Direction de l'élaboration des politiques publiques,  
Direction générale des services de protection et d'urgence  
613-580-2424, ext./poste 13580, Jerrod.Riley@ottawa.ca**

**Quartier: CITY WIDE / À L'ÉCHELLE DE N° de dossier: ACS2020-EPS-GEN-0002  
LA VILLE**

**SUBJECT: Rental Housing Property Management By-law and Rental  
Accommodation Study Update**

**OBJET:** *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs et nouvelles de l'Étude sur les logements locatifs*

## REPORT RECOMMENDATIONS

That Community and Protective Services Committee recommend that Council approve the Rental Housing Property Management By-law attached as Document 1 and an amendment to the Property Standards By-law (2013-416, as amended) attached as Document 2, as described in this report.

## RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité des services communautaires et de protection recommande au Conseil municipal d'approuver le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* annexé en tant que document 1, et une modification du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (n° 2013-416, dans sa version modifiée), annexé en tant que document 2, décrite dans le présent rapport.

## RÉSUMÉ

Le 27 novembre 2019, le Conseil a approuvé le Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire ([ASC2019-EPS-GEN-0015](#)), approuvant par le fait même l'élaboration de régimes réglementaires pour les logements locatifs à long terme et les logements locatifs à court terme.

Conformément aux approbations du Conseil de novembre 2019, le présent rapport porte exclusivement sur les règlements sur les logements locatifs visant à améliorer la qualité globale de ces logements. Un rapport portant précisément sur la réglementation des logements locatifs à court terme est prévu pour le quatrième trimestre de 2020.

En ce qui concerne les logements locatifs, le présent rapport recommande :

- L'adoption d'un nouveau règlement municipal sur la gestion des logements locatifs, annexé en tant que document 1 et décrit dans le présent rapport
- L'adoption de nouveaux règlements sur la lutte antiparasitaire, par la modification du Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416,

dans sa version modifiée), annexé en tant que document 2 et décrit dans le présent rapport

Le régime réglementaire sur les logements locatifs approuvé par le Conseil en novembre 2019 a pour objectifs généraux d'uniformiser la qualité des logements locatifs, grâce à de meilleures normes d'entretien des biens et à l'amélioration de la lutte antiparasitaire et du déverminage dans tous les logements locatifs de la ville. L'adoption d'une approche et de règlements axés sur la lutte antiparasitaire intégrée, tels qu'ils sont décrits dans le présent rapport et dans le document 3, permettront d'introduire des mesures de lutte antiparasitaire et de déverminage plus efficaces. Les activités d'application de la réglementation liée aux biens seront concentrées sur les cas absolument prioritaires, et les coûts seront recouverts à partir des droits de réinspection pour les adresses non conformes.

Le régime réglementaire permettra également de mieux résoudre les différends liés au logement entre le propriétaire et le locataire, sans l'intervention de la Ville, en sensibilisant davantage les locataires en tant que consommateurs. Toutefois, les nouveaux règlements définiront certaines infractions afin de permettre l'application de la réglementation en cas de non-conformité, au besoin.

Les principales mesures relatives à la qualité des logements locatifs dont il est question dans le présent rapport sont les suivantes :

### **Un nouveau règlement municipal sur la gestion des logements locatifs**

**(document 1) :** Le règlement proposé a pour but d'établir des normes minimales communes pour l'offre et l'utilisation des logements locatifs, afin d'uniformiser la qualité des logements, avec une intervention minimale des services municipaux. Ce règlement s'appliquerait à tous les logements locatifs, y compris les logements sociaux, et contient des dispositions précises pour répondre aux différentes exigences des immeubles à logements multiples.

Le règlement proposé obligerait les propriétaires d'immeubles d'appartements comptant 10 logements ou plus, ou trois étages ou plus, à élaborer et à tenir à jour un plan d'entretien des immobilisations, afin de maintenir la fiabilité et la sécurité des éléments d'immobilisations essentiels du logement locatif, comme les caractéristiques et

équipements d'accessibilité, les systèmes électriques, mécaniques et de plomberie, et les sorties de secours.

Les propriétaires devront également mettre en place un processus de gestion des demandes de service des locataires, qui permettra à la fois de mieux protéger les consommateurs et d'améliorer la santé et la sécurité des locataires, et qui prévoira une obligation pour les propriétaires de répondre aux demandes urgentes, comme la perte de services essentiels, dans un délai de 24 heures.

Le nouveau règlement exige que les propriétaires tiennent à jour un registre des aides spéciales afin de répondre aux besoins des locataires souhaitant signaler qu'ils ont besoin de mesures d'adaptation en vertu du *Code des droits de la personne* de l'Ontario. Toutefois, il est à noter que rien dans le règlement proposé ne soustrait un propriétaire d'immeuble à ses devoirs et responsabilités prévus dans les lois applicables, comme la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et le *Code des droits de la personne* de l'Ontario.

Enfin, le règlement proposé exigerait qu'un propriétaire fournisse à tous ses locataires un « document de renseignements à l'intention des locataires » pour qu'ils aient toute l'information nécessaire pour :

- Communiquer avec le propriétaire ou le gérant
- Présenter des demandes de service au propriétaire ou au gérant
- Signaler les problèmes à la Ville si le propriétaire ne s'en occupe pas
- Gérer leurs responsabilités personnelles dans les domaines relevant de la municipalité
- Inscrire volontairement tout besoin d'aide spéciale, comme il est décrit dans la section du registre des aides spéciales ci-dessous et aux articles 24 à 28 du projet de règlement municipal

On prévoit que si les locataires disposent de ces renseignements, cela se traduira par une réduction du nombre de demandes de service à la Ville découlant d'un manque de connaissances des conditions ou des règles applicables sur place, ainsi que par une responsabilisation des locataires qui prennent connaissance des exigences municipales, mais qui choisissent de ne pas s'y conformer.

**Introduction de la lutte antiparasitaire intégrée dans les règlements et les normes sur la lutte antiparasitaire et le déverminage :** Le rapport de novembre 2019 présente une analyse des données sur les demandes de service effectuée par le personnel, qui indique que la lutte antiparasitaire est le problème le plus fréquent qui a une incidence sur la qualité du logement locatif. Environ 23 pour cent des demandes de service émanant des logements locatifs portent sur des infestations d'insectes comme les coquerelles, les punaises de lit et les fourmis, et 9 pour cent portent sur des infestations de vermine comme les rats, les souris, les écureuils et les rats laveurs<sup>1</sup>. Afin de mieux résoudre les problèmes de lutte antiparasitaire dans l'ensemble de la ville, le personnel recommande la mise en œuvre d'une approche intégrée dans tous les logements locatifs. Cette approche est un processus continu qui vise à prévenir et à combattre efficacement les infestations. Une description supplémentaire de la lutte antiparasitaire intégrée est annexée au présent rapport en tant que document 3.

Afin de mettre en place la lutte antiparasitaire intégrée dans les logements locatifs, le personnel recommande de modifier les dispositions existantes du *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, comme il est précisé dans le document 2. Les modifications proposées visent à renforcer les aspects liés à la prévention et au traitement, et s'appliqueront à tous les logements résidentiels, pas seulement aux logements locatifs. Des dispositions particulières concernant le logement locatif, dont les obligations des propriétaires et des locataires, sont énoncées dans le règlement municipal sur la gestion des logements locatifs recommandé (document 1).

En vertu du règlement recommandé, tous les propriétaires devraient avoir un plan de lutte antiparasitaire intégrée pour leurs propriétés locatives qui comprend, entre autres :

- Un calendrier d'inspections préventives raisonnable compte tenu de l'âge et de l'état de la propriété locative en cause
- Des renseignements sur la prévention des infestations à mettre à la disposition des locataires
- Des processus pour signaler les cas soupçonnés d'infestation
- Des avis et des instructions pour le locataire concernant le traitement des infestations, y compris la préparation du logement en vue du traitement et quoi faire après

Le rôle du locataire quant à la prévention des infestations est également énoncé dans les règlements et les normes proposés. Les locataires seraient tenus d'entretenir leur logement pour le tenir raisonnablement exempt des conditions propices aux infestations, et de signaler à leur propriétaire les infestations et les conditions risquant de causer une infestation. Les locataires doivent également suivre les instructions indiquées dans le plan de traitement des animaux indésirables, dont celles relatives à la préparation de leur logement en vue du traitement, et doivent garder leurs animaux de compagnie à l'abri des puces, des tiques, etc.

Le personnel propose de mettre des ressources à la disposition des propriétaires sur le site [ottawa.ca](http://ottawa.ca) pour les aider à élaborer des plans de lutte antiparasitaire intégrée, y compris des exemples de plans et des ressources éducatives pour les locataires.

Le présent rapport fait également le point sur d'autres éléments clés cités dans le régime réglementaire pour les logements locatifs approuvé par le Conseil en novembre 2019, y compris des mesures non réglementaires :

**Augmentation des droits de réinspection pour les propriétés non conformes :**

Approuvés par le Conseil en novembre 2019, des droits de réinspection pour les questions se rapportant aux normes d'entretien des biens dans les cas où la propriété continue d'être non conforme ont été mis en place et sont en vigueur depuis février 2020. Ces droits ont permis de créer deux postes supplémentaires d'agents d'application des règlements municipaux (deux équivalents temps plein) chargés de l'application ciblée des normes foncières et des questions d'entretien des propriétés. Ces deux postes approuvés ont été pourvus en février 2020.

**Mécanismes de suivi de la qualité des logements locatifs :** À la suite d'un examen initial des processus de réception des demandes de services municipaux reçues à la Ville, des travaux de planification ont été effectués pour permettre aux agents de Service Ottawa et aux agents des règlements municipaux de recenser les demandes de service concernant les propriétés locatives. Cela permettra de surveiller et d'analyser la qualité des logements locatifs et aidera à repérer les adresses où le nombre de demandes de service pour l'application des règlements municipaux est élevé. Ces travaux devraient être réalisés à l'aide des ressources existantes de la Ville dans le cadre de l'initiative municipale en cours visant à remplacer le système logiciel de

gestion des cas utilisé par les Services des règlements municipaux. Ce projet des Services de technologie de l'information devrait être mis en œuvre au début de 2021.

**Évaluation de la possibilité de créer un site Web sur la protection et la sensibilisation des consommateurs et une base de données consultable :** Le personnel commencera la création de pages de ressources pour les locataires et les propriétaires sur ottawa.ca. Cette approche mettra sur les ressources communautaires existantes disponibles. La mise en œuvre et les communications s'y rattachant seront coordonnées avec l'application du nouveau règlement.

En outre, l'élaboration d'une base de données consultable en ligne pour les locataires potentiels est en cours. Cette base de données fournira une liste des infractions aux normes d'entretien des biens commises au cours des cinq dernières années, interrogeable par adresse. Le personnel a effectué la planification initiale, qui comprenait un examen juridique des lois sur la protection de la vie privée. L'élaboration de cette initiative se poursuivra en même temps que la mise en œuvre du nouveau système de gestion des cas au début de 2021. Le Conseil sera avisé une fois que ce sera terminé.

Enfin, le personnel continue d'étudier la possibilité d'améliorer la transparence en remettant un rapport de conformité aux normes d'entretien des biens ou d'autres documents aux locataires et propriétaires après les enquêtes, dans le but de les aider à régler les différends ou à se préparer à une audience devant la Commission de la location immobilière. Le personnel poursuit ses recherches dans ce domaine, et il présentera les nouveaux rapports utilisés dans le nouveau système de gestion des cas au début de 2021. De plus, le personnel planifie actuellement un atelier avec Aide juridique Ontario et l'Unité de l'application des normes d'entretien des biens des Services des règlements municipaux, afin de cultiver une compréhension commune des opérations de chaque organisation et de cerner des moyens d'améliorer les services.

Les recommandations formulées dans le rapport font suite à des recherches approfondies et à de vastes consultations publiques menées en 2019, comme l'explique le Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire (ASC2019-EPS-GEN-0015). À la suite de ce rapport, d'autres consultations des intervenants ont eu lieu et le personnel a pu tirer parti des commentaires reçus de

l'Eastern Ontario Landlord Organization, d'Ottawa ACORN, d'Aide juridique Ontario, de Santé publique Ottawa et de Logement communautaire Ottawa, entre autres, comme le décrit la section « Contexte » du rapport, sous la rubrique « Consultation du public et des intervenants ».

Le personnel recommande la surveillance de la mise en œuvre du régime réglementaire pour les logements locatifs pendant au moins trois ans, afin de permettre à la Ville de recueillir suffisamment de données pour orienter l'élaboration de politiques.

## **CONTEXTE**

L'Étude sur les logements locatifs a été approuvée par le Conseil dans le budget de 2018, en vue d'adresser des recommandations au Conseil concernant 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 1) les logements locatifs à long terme et 2) les logements locatifs à court terme, ainsi que des directives pour élaborer des règlements pour ces deux types de logements.

Le deuxième rapport porte donc exclusivement sur la réglementation des logements locatifs à long terme et présente des recommandations à ce sujet sous la forme d'un nouveau règlement, ainsi que des mises à jour concernant les mesures non réglementaires approuvées par le Conseil pour améliorer la qualité des logements. Un troisième rapport, concernant les règlements sur la location à court terme, sera présenté au Comité et au Conseil à l'automne 2020.

Le Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire (ASC2019-EPS-GEN-0015) décrit les recherches qui ont servi à l'élaboration du 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 et des pratiques prometteuses

prises en œuvre dans d'autres municipalités canadiennes et étrangères ayant trait aux règlements et aux politiques sur les logements locatifs.

- Analyse du marché locatif de la ville d'Ottawa, par Prism Economics and Analysis. Cette étude fournit des indicateurs détaillés sur l'état actuel du marché locatif d'Ottawa, dont le nombre, l'âge et la taille des logements locatifs, le taux d'occupation et le prix du loyer, pour l'ensemble de la ville et à l'échelle des quartiers.
- Normes foncières dans les logements locatifs, par le personnel de la Ville. Ce rapport présente une analyse de l'évolution, sur 10 ans, des normes d'entretien des biens et des demandes de service d'entretien des biens présentées aux Services des règlements municipaux.
- Réglementation des logements locatifs à long terme, par la firme Maclaren Municipal Consulting. Ce rapport fournit une évaluation indépendante des règlements municipaux et des recommandations à l'intention de la Ville.

Comme il est indiqué dans le rapport au Conseil de novembre 2019, les résultats escomptés des mesures mentionnées ci-dessus sont les suivants :

- L'uniformisation de la qualité des logements locatifs grâce à des stratégies visant les adresses pour lesquelles on relève des récidives dans les infractions aux normes foncières, à l'entretien des biens ou aux autres demandes de service
- L'application plus efficace des règlements liés aux biens là où le besoin est le plus grand, et le recouvrement intégral des coûts au moyen des droits de service pour les adresses non conformes
- L'amélioration de la lutte antiparasitaire et du déverminage par une approche de lutte antiparasitaire intégrée
- L'augmentation du nombre d'incidents liés aux biens entre locateur et locataire résolus sans l'intervention de la Ville, par la sensibilisation des locataires en tant que consommateurs

## **ANALYSE**

Le présent rapport porte sur l'introduction des principales mesures réglementaires comprises dans le régime réglementaire des logements locatifs approuvé par le Conseil, à savoir les règlements sur la gestion des logements locatifs et les règlements

sur la lutte antiparasitaire et le déverminage. Chacune de ces mesures est examinée en détail ci-dessous.

### **Fondement stratégique de la réglementation des logements locatifs**

L'objectif du *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* proposé (document 1) et des modifications apportées au *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (document 2) est d'uniformiser la qualité des logements locatifs dans l'ensemble de la ville tout en limitant les répercussions négatives sur la disponibilité ou l'abordabilité de ce type de logement. L'approche adoptée pour atteindre cet objectif consiste à consacrer des ressources aux problèmes et aux enjeux connus liés aux biens, tels qu'ils ont été relevés dans le rapport de novembre 2019.

Cette approche cadre avec les priorités stratégiques du Conseil municipal, notamment :

- Favoriser la **croissance économique et la diversification** en protégeant la qualité et l'abordabilité des logements;
- Viser la création de **quartiers prospères** grâce à :
  - Des logements sûrs, adéquats et abordables
  - Une meilleure protection de la qualité et du caractère des quartiers résidentiels
  - De nouvelles mesures visant à améliorer l'inclusion des résidents handicapés ou se heurtant à des obstacles linguistiques
- Favoriser l'excellence du service par l'innovation grâce à :
  - L'amélioration de la prestation des services au moyen de l'analyse de données
  - L'offre d'un meilleur accès libre-service aux renseignements et aux services
  - La consultation des résidents et la prise en compte des commentaires des clients dans la conception et le perfectionnement des services de la Ville

## **Recherche et résultats**

Les nombreuses recherches menées afin d'orienter et d'élaborer l'Étude sur les logements locatifs de la Ville sont mentionnées ci-dessus et détaillées dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* approuvé par le Conseil en novembre 2019.

En ce qui concerne l'approche et les règlements sur la lutte antiparasitaire et le déverminage qui sont abordés et proposés dans le présent rapport, il est à noter que les consultations publiques menées pour l'Étude sur les logements locatifs ont révélé un fort soutien de la part du public en faveur d'une révision des règlements sur la lutte antiparasitaire, y compris de l'introduction d'obligations particulières pour les propriétaires et les locataires, qui sont détaillées ci-dessous. Au cours de la dernière série de consultations publiques menées en 2019, 90 pour cent des répondants ont indiqué que : « Les propriétaires et les locataires devraient être tenus de collaborer pour résoudre les problèmes liés à la présence d'organismes nuisibles et de vermine. » Cet avis était partagé par 92 pour cent des propriétaires et 81 pour cent des locataires<sup>ii</sup>.

À partir de ce résultat et conformément aux directives du Conseil, le personnel a mené des recherches supplémentaires sur la lutte antiparasitaire afin de compléter et d'orienter les nouveaux règlements dont il sera question plus loin. Il a notamment effectué un examen de documents provenant de multiples organismes gouvernementaux et de groupes d'industries, ainsi qu'une analyse contextuelle des règlements municipaux sur la lutte antiparasitaire dans les municipalités de Barrie, Guelph, Hamilton, Kitchener, London, Montréal, Oshawa, St. Catherines (région de Niagara), Toronto et Windsor.

L'analyse des pratiques de lutte antiparasitaire effectuée par le personnel a permis de conclure que la lutte antiparasitaire intégrée est la solution la plus susceptible de réduire le nombre total d'infestations et de les gérer efficacement lorsqu'elles surviennent. Comme l'a mentionné l'Environmental Protection Agency des États-Unis, la « lutte antiparasitaire intégrée est une approche efficace et respectueuse de l'environnement qui repose sur une combinaison de bonnes pratiques sensées. Les programmes de lutte antiparasitaire intégrée se fondent sur une information complète et à jour sur les cycles de vie des animaux indésirables et leur interaction avec

l'environnement. Cette information et les méthodes de lutte antiparasitaire existantes sont utilisées pour gérer les dommages à l'aide des moyens les plus économiques possible et présentant le moins de risques pour les résidents, les biens et l'environnement<sup>iii</sup>. » [Traduction] Une description plus détaillée de la lutte antiparasitaire intégrée est jointe au présent rapport en tant que document 3.

Les résultats de cette recherche sont, entre autres, les dispositions applicables aux propriétaires et aux locataires dans le règlement sur la gestion des logements locatifs proposé (document 1), et les modifications apportées au *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (document 2).

### **Consultation du public et des intervenants**

Une vaste consultation auprès du public et des intervenants a été menée pendant l'élaboration du régime réglementaire pour les logements locatifs, comme le mentionne le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* présenté au Conseil. Les consultations publiques misaient sur une combinaison d'outils en ligne et de réunions en personne pour orienter le travail de l'équipe du projet, en plusieurs phases. De vastes consultations auprès des intervenants ont également eu lieu au cours de cette période, réunissant des participants de plus de 230 organismes communautaires et associations industrielles.

À la suite de l'approbation du régime réglementaire par le Conseil en novembre 2019, et conformément aux directives du Conseil à l'intention du personnel, d'autres consultations ciblées avec les intervenants ont eu lieu, selon les besoins, pour faciliter l'élaboration du projet de règlement sur la gestion des logements locatifs (document 1) et des modifications au *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (document 2). Parmi les organismes invités à participer à ces consultations, on comptait l'Eastern Ontario Landlord Organization, Ottawa ACORN, l'Ottawa Real Estate Board, la Building Owners and Managers Association, la Greater Ottawa Home Builders Association, Aide juridique Ontario, Santé publique Ottawa, le Centre de santé communautaire Somerset Ouest, le Centre de santé communautaire Côte-de-Sable, Cityview Rental Services et Orkin Canada Inc.

## **Méthodologie**

Le personnel a mené une recherche supplémentaire concernant les règlements sur la lutte antiparasitaire (voir ci-dessus), et a élaboré deux documents de travail pour les intervenants participant à la consultation, qui contenaient respectivement les dispositions principales à l'étude ainsi que les recherches du personnel et leurs résultats. Les intervenants disposaient de 30 jours pour commenter les documents de travail et ont également eu la possibilité de rencontrer le personnel de la Ville afin de discuter des propositions de politiques en détail. Ces consultations ont contribué à l'élaboration des règlements proposés dans le présent rapport.

## **Recommandation**

**Que le Comité des services communautaires et de protection recommande au Conseil municipal d'approuver le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* annexé en tant que document 1, et une modification du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (n° 2013-416, dans sa version modifiée), annexé en tant que document 2, décrite dans le présent rapport.**

Puisque le règlement sur la gestion des logements locatifs et les modifications apportées au *Règlement sur les normes d'entretien des biens* sont interreliés, le personnel recommande au Conseil d'approuver les deux simultanément. Les mesures qui s'y trouvent sont expliquées ci-dessous.

## **RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LA GESTION DES LOGEMENTS LOCATIFS**

Le règlement proposé a pour but d'établir des normes minimales communes relatives à l'offre et à l'utilisation des logements locatifs, afin d'uniformiser la qualité des logements avec une intervention minimale des Services des règlements municipaux. Le règlement s'appliquerait à tous les logements locatifs de la Ville, y compris aux logements communautaires. Les établissements résidentiels spécialisés, comme les foyers de soins de longue durée, les maisons de retraite, les foyers de services résidentiels et les refuges d'urgence, sont exemptés, car ils sont déjà régis par d'autres lois et normes, dont le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* de la Ville.

Les mesures recommandées dans le nouveau règlement sont les suivantes :

### **Planification de l'entretien des immobilisations**

En vertu des articles 3 à 5 du règlement recommandé (document 1), les propriétaires d'immeubles d'appartements seront tenus d'établir et de tenir à jour un plan d'entretien des immobilisations. Ce document a pour but de faire en sorte que les propriétaires inspectent l'infrastructure essentielle de leurs immeubles et qu'ils planifient son entretien, sa réparation ou son remplacement, au besoin.

Les éléments à inclure dans le plan d'entretien des immobilisations sont indiqués au paragraphe 3(2) du projet de règlement et comprennent :

- Les dispositifs et l'équipement d'accessibilité
- Les systèmes de distribution d'électricité de tout le bâtiment
- La plomberie
- Les sorties de secours en cas d'incendie
- Les ascenseurs
- Les systèmes mécaniques
- La toiture
- Les revêtements extérieurs
- Les balcons et les balustrades de balcon
- Les structures de stationnement

Cette exigence ne s'applique qu'aux immeubles d'appartements, que le règlement définit comme étant toute « structure, autre qu'une maison en rangée qui comporte plusieurs logements locatifs, qui est d'une hauteur d'au moins trois étages ou qui compte au moins 10 logements locatifs ». Cela s'applique à tous les grands bâtiments ainsi qu'aux bâtiments de faible hauteur où la sécurité et le confort des locataires dépendent de systèmes mécaniques et électriques et d'équipements de sécurité-incendie communs. Cela ne s'applique pas aux maisons individuelles ni aux maisons en rangée parce qu'on estime qu'elles n'exigent généralement pas le même niveau de planification et d'investissement pour l'entretien, et que les standards applicables à ces

logements peuvent être établis à l'aide des normes de demandes de service des locataires décrites ci-dessous.

En vertu du règlement recommandé, un agent des normes d'entretien des biens, Services des règlements municipaux peut demander une copie du plan d'entretien des immobilisations du propriétaire de l'immeuble. Cela facilitera les enquêtes sur les normes d'entretien des biens et les problèmes d'entretien, et aidera à déterminer les mesures d'application des règlements qui conviennent le mieux pour résoudre les problèmes.

### **Demandes de service des locataires**

Conformément aux articles 6 à 12 du règlement recommandé, tous les propriétaires devront tenir à jour un registre des demandes de service présentées par leurs locataires et devront accepter les demandes de service par écrit. Cela aidera les Services des règlements municipaux dans leurs enquêtes, car ils auront la documentation nécessaire pour confirmer quand et comment les demandes de service liées aux normes d'entretien des biens sont reçues et traitées pour des propriétés données.

Le règlement recommandé impose des délais minimaux dans lesquels les propriétaires devront répondre aux demandes de service. En vertu des articles 10 et 11 du règlement recommandé, ils seront tenus de répondre aux demandes urgentes, comme celles impliquant des pertes de services essentiels, des problèmes de sécurité ou tout problème pouvant rendre un logement inhabitable, dans un délai de 24 heures. Pour les problèmes non urgents, le propriétaire devra répondre à la demande de service dans un délai de sept jours.

### **Renseignements pour les locataires**

Conformément aux articles 13 à 23 du règlement recommandé, les propriétaires seraient tenus de fournir des renseignements à leurs locataires sur les questions d'intérêt municipal qui font souvent l'objet de demandes auprès des Services des règlements municipaux, notamment : les normes d'entretien des biens, la sécurité-incendie, la gestion des déchets solides sur place et le stationnement. L'objectif est de réduire le nombre de demandes de service auprès des Services des règlements municipaux en faisant en sorte que les locataires connaissent leurs droits et leurs

responsabilités et qu'ils disposent des renseignements nécessaires pour prévenir ou résoudre les problèmes.

Le propriétaire devrait fournir les renseignements suivants à ses locataires :

- Les coordonnées du propriétaire ou du gérant, y compris l'adresse postale, le numéro de téléphone et au moins une méthode de communication écrite électronique
- La façon de présenter des demandes de service au propriétaire ou au gérant
- La façon de présenter une plainte à la Ville si le propriétaire ne traite pas le problème
- Des renseignements propres à l'édifice à propos de l'équipement de sécurité-incendie, de la gestion des déchets solides (comme l'endroit où mettre les déchets et les matériaux recyclables, et les renseignements sur la collecte des déchets en bordure de rue) et des directives sur le stationnement sur place ou à proximité
- Des directives sur l'inscription volontaire par les résidents de toute aide spéciale requise, abordées dans la section sur le registre des aides spéciales ci-dessous et dans les articles 24 à 28 du projet de règlement

Si les locataires possèdent ces renseignements, on devrait observer une diminution du nombre de demandes de service où le manque de connaissance du locataire est à la source du problème, ainsi qu'une augmentation de la responsabilisation des locataires qui prennent conscience des exigences municipales, mais qui choisissent de ne pas s'y conformer. Au cours d'une enquête, un agent des règlements municipaux peut exiger du propriétaire qu'il fournisse une copie du « document des renseignements à l'intention des locataires » à des fins d'examen. Un propriétaire qui n'a pas fourni les renseignements requis aux locataires peut faire l'objet de sanctions. L'information fournie aidera les locataires à comprendre leurs responsabilités et les règlements municipaux applicables, et pourra aussi servir à déterminer si un locataire est responsable d'une infraction donnée. Cela créera une voie de responsabilisation supplémentaire pour les locataires qui ne se conforment pas aux règles sur le stationnement, l'entretien des biens ou l'élimination des déchets.

### **Registre des aides spéciales**

Le personnel souligne que le *Code des droits de la personne* de l'Ontario (le « Code ») prime sur toute autre loi ontarienne. Les lois et règlements ne doivent pas le contredire, et s'il y a contradiction entre règlements, la disposition offrant la plus grande accessibilité aux individus a préséance.

En vertu du *Code des droits de la personne*, les propriétaires ont l'obligation de prendre des mesures d'adaptation pour les locataires ayant un handicap, sauf si ces mesures entraîneraient des contraintes excessives. Le registre des aides spéciales, prescrit aux articles 24 à 28 du règlement sur la gestion des logements locatifs recommandé (document 1), prévoit un mécanisme pour s'assurer que les locataires et les propriétaires sont au courant de cette exigence et que les propriétaires ont mis en place un processus pour gérer ces mesures.

Le règlement recommandé prévoit que les locataires seront informés de ce droit dans le document des renseignements à l'intention des locataires et qu'ils auront la possibilité de signaler volontairement au propriétaire l'aide spéciale dont ils ont besoin. Toute divulgation de renseignements personnels par un locataire à un propriétaire à cet égard est assujettie aux lois en vigueur sur la protection de la vie privée.

Les questions touchant les droits de la personne ne relèvent pas de la compétence de la Ville et cette dernière ne peut rendre de décision quant à la validité d'une demande de mesures d'adaptation ou à l'obligation du propriétaire de prendre de telles mesures. Toutefois, en vertu du paragraphe 10 (2) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, la Ville peut adopter des règlements concernant la santé, la sécurité et le bien-être des individus. L'exigence selon laquelle les propriétaires doivent tenir un registre des aides spéciales appuie cette disposition et cadre avec la priorité pour le mandat du Conseil visant des quartiers prospères en favorisant la sécurité et le bien-être social et physique de tous les résidents.

### **LUTTE ANTIPARASITAIRE**

Le rapport de novembre 2019 présente une analyse des données sur les demandes de service effectuée par le personnel, qui indique que la lutte antiparasitaire est le problème le plus fréquent ayant une incidence sur la qualité du logement locatif.

Environ 23 pour cent des demandes de service émanant des logements locatifs portent sur des infestations d'insectes comme les coquerelles, les punaises de lit et les fourmis, et 9 pour cent portent sur des infestations de vermine comme les rats, les souris, les écureuils et les rats laveurs<sup>iv</sup>. Afin de mieux lutter contre les animaux indésirables dans l'ensemble de la ville, le personnel recommande la mise en œuvre d'une approche intégrée dans tous les logements locatifs. Cette approche est un processus continu qui vise à prévenir et à combattre efficacement les infestations. Une description plus détaillée de la lutte antiparasitaire intégrée est annexée au présent rapport en tant que document 3.

Afin de mettre en œuvre la lutte antiparasitaire intégrée, le personnel recommande de modifier des dispositions du *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, annexé en tant que document 2, et d'ajouter des règlements visant les propriétaires et les locataires au projet de règlement sur la gestion des logements locatifs, annexé en tant que document 1. Les modifications recommandées au *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, décrites plus en détail ci-dessous, jettent les bases de la lutte antiparasitaire intégrée dans les logements locatifs à Ottawa.

Dans la version anglaise du *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, on emploie le terme « *vermin* » (vermine) plutôt que le terme « *pest* » (animal indésirable). Le personnel recommande de remplacer « *vermin* » par « *pest* » étant donné que ce dernier mot est plus couramment utilisé et mieux compris, et recommande en outre d'en modifier la définition. Dans la version française du *Règlement*, à l'article 1, le terme « animaux indésirables » est défini comme suit : « Les mammifères, les oiseaux ou les insectes nuisibles aux êtres humains, au gibier ou aux récoltes, notamment les renards, les rats, les souris, les taupes, les hiboux, les belettes, les poux, les fourmis, les coquerelles, les lépismes, les punaises et les puces. » Le personnel recommande de remplacer cette définition par la suivante :

« animaux indésirables » (*pest*) – Mammifères, oiseaux ou insectes dont l'infestation est nuisible aux êtres humains ou aux biens, notamment les rats, les souris, les chauves-souris, les fourmis, les coquerelles, les lépismes, les puces et les punaises de lit, mais aucune des espèces inscrites à la *Loi sur les espèces en péril* ou à la *Loi de 2007 sur les espèces en voie de disparition*.

Cette définition révisée tient compte de considérations additionnelles que ne prévoit pas le règlement actuel, plus précisément, elle :

- Inclut les espèces nuisibles aux êtres humains et aux biens
- Évite que les espèces en péril et en voie de disparition soient considérées comme des animaux indésirables
- Élargit l'obligation de procéder à des exterminations conformément à la Loi sur les pesticides afin d'y inclure les lois applicables lorsque les méthodes de traitement chimique ne conviennent pas au type d'animal

Le personnel recommande également l'ajout d'une nouvelle définition pour « infestation », comme il est prescrit dans l'article 2 du règlement modificatif, annexé au présent rapport en tant que document 2 :

« infestation » signifie :

- a) une ou plusieurs punaises de lit;
- b) une multitude d'insectes autres que des punaises de lit;
- c) tout mammifère ou oiseau identifié comme un animal indésirable. (*infestation*)

Cette définition, inspirée du règlement municipal de Hamilton, a pour but d'établir des seuils d'intervention pour des types d'infestations précis, conformément au modèle de lutte antiparasitaire intégrée. La présence d'une seule punaise de lit nécessiterait un traitement immédiat. Pour les autres insectes, le modèle de lutte antiparasitaire intégrée offre un processus systémique pour déterminer la façon et le moment d'effectuer le traitement, sur avis d'un expert en lutte antiparasitaire.

En plus des nouvelles définitions pour « animaux indésirables » et « infestation », le personnel recommande la mise à jour des dispositions relatives à la lutte antiparasitaire dans les unités d'habitation. Alors que le règlement actuel applique une norme voulant qu'un logement soit exempt d'animaux indésirables en tout temps, la nouvelle approche recommande un libellé qui permet une norme « de décision raisonnable ». En pratique, cela signifie que la présence d'une seule araignée ou abeille ne constituerait pas nécessairement une infestation et que le propriétaire ne serait pas automatiquement en situation d'infraction. Toutefois, compte tenu de la définition d'« infestation » ci-dessus,

la présence d'une seule punaise de lit, d'un rat ou d'une souris nécessiterait des mesures de contrôle immédiates.

Par conséquent, les modifications présentées ci-dessus mettent à jour cette norme pour qu'elle cadre avec les pratiques de lutte antiparasitaire intégrée, en mettant l'accent sur la prévention et la flexibilité nécessaire pour appliquer des seuils d'intervention appropriés, selon le type d'animal indésirable ou la nature de l'infestation. Le libellé révisé proposé est présenté ci-dessous et les changements importants sont soulignés en caractères gras :

#### PROTECTION CONTRE LES ANIMAUX INDÉSIRABLES

13. 1) Une habitation doit **être raisonnablement exempte d'animaux indésirables et de conditions propices aux infestations** de tels animaux.
- 2) **Les ouvertures et les trous d'un bâtiment**, comme les cheminées, les fenêtres, les portes, les bouches de ventilation, les trous pour les tuyaux et les installations électriques, les fissures et les drains de plancher, susceptibles de constituer des points d'entrée pour les animaux indésirables **doivent être scellés ou munis d'un grillage ou d'une moustiquaire** de manière à empêcher les animaux indésirables d'entrer.
- 3) Les méthodes utilisées pour la lutte antiparasitaire doivent être conformes **aux lois et aux règlements provinciaux et fédéraux en vigueur**.

La norme de décision raisonnable permet au propriétaire de déterminer les mesures à prendre et à quel moment elles sont appropriées. Ce pouvoir discrétionnaire est contrôlé par l'autorité et le jugement des agents des règlements municipaux qui doivent déterminer si le propriétaire a agi de façon appropriée compte tenu de toutes les circonstances pertinentes et des règlements applicables. La définition révisée favorise également une prévention accrue en exigeant que les logements soient raisonnablement exempts de conditions propices aux infestations et que les points

d'entrée potentiels où les animaux indésirables pourraient s'infiltrer dans une structure soient mieux protégés.

La prévention proactive des infestations et des récives exige de restreindre les points d'entrée, dans la mesure du possible, et de réduire ou d'éliminer l'accès à la nourriture, à l'eau et aux abris. Cela n'est possible que si le propriétaire et les occupants de l'immeuble collaborent afin de maintenir les logements propres et bien entretenus. Parmi les 10 municipalités étudiées, Hamilton est la seule où la lutte antiparasitaire relève uniquement du propriétaire. Les neuf autres municipalités ont des règlements qui peuvent s'appliquer aux propriétaires ainsi qu'aux locataires. Trois des 10 villes étudiées ont renforcé la prévention en imposant des interdictions généralisées relativement aux conditions propices aux infestations. Toronto, Montréal et Windsor ont toutes des dispositions similaires au libellé proposé au paragraphe 13(1) ci-dessus. Quant à elles, certaines autres municipalités abordent les questions de propreté ou d'entretien, par exemple, dans d'autres dispositions de leurs règlements sur l'entretien des biens; toutefois, inclure cette exigence dans les dispositions sur la lutte antiparasitaire répond au volet de prévention de la lutte antiparasitaire intégrée.

Enfin, le libellé révisé mentionné ci-dessus élargit également les dispositions actuelles du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* pour exiger que les propriétaires et les experts en lutte antiparasitaire se conforment à toutes les lois et à tous les règlements fédéraux et provinciaux applicables en matière de lutte antiparasitaire, en plus de la loi provinciale sur les pesticides. Cette exigence concerne à la fois les infestations d'insectes et les autres formes d'infestations pour lesquelles l'insecticide n'est pas la bonne méthode de traitement.

### **Obligations des propriétaires relativement à la lutte antiparasitaire**

Le personnel recommande que les modifications mentionnées ci-dessus soient complétées par des dispositions précises du projet de règlement sur la gestion des logements locatifs (document 1).

En vertu du règlement recommandé, tous les propriétaires devraient avoir un plan de lutte antiparasitaire intégrée pour leurs logements locatifs, comprenant, entre autres :

- Un calendrier d'inspections préventives qui est raisonnable compte tenu de l'âge et de l'état de la propriété locative en cause
- Des renseignements sur la prévention des infestations à mettre à la disposition des locataires
- Des processus de signalement de cas d'infestation soupçonnés
- Des plans de traitement pour les animaux indésirables communs et ceux qui ont déjà infesté une propriété donnée par le passé

La mise en place de la lutte antiparasitaire intégrée devrait réduire le nombre total d'infestations et permettre une intervention plus rapide lorsque des infestations surviennent.

Le traitement des infestations relève du propriétaire, mais l'efficacité des traitements dépend de la communication et de la coopération entre le propriétaire et le locataire. En vertu du règlement proposé, lorsqu'une infestation survient, les propriétaires doivent fournir une copie du plan de traitement, et :

- Aviser le locataire du moment où les traitements auront lieu
- Fournir des directives sur la façon de préparer le logement en vue des traitements
- Fournir des renseignements sur les traitements, notamment de l'information pertinente concernant la santé et tout produit chimique qui sera utilisé
- Expliquer ce qu'il faut faire après le traitement
- Donner la date prévue pour l'inspection après-traitement

En cas d'infestation dans une aire commune d'un immeuble à appartements, et non dans un ou plusieurs des logements individuels, le propriétaire doit afficher une copie du plan de traitement près de l'entrée principale de l'immeuble.

Sous réserve de l'approbation par le Conseil du règlement sur la gestion des logements locatifs, des ressources peuvent être mises à la disposition des propriétaires sur le site [ottawa.ca](http://ottawa.ca) pour les aider à élaborer leur plan de lutte antiparasitaire intégrée, y compris des exemples de plans et des documents d'information pour les locataires.

### **Obligations relatives à la lutte antiparasitaire pour les locataires**

Ensemble, les mesures du nouveau règlement sur la gestion des logements locatifs et les dispositions modifiées sur la lutte antiparasitaire du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* visent à réduire les infestations en exigeant que tous les locataires maintiennent de saines pratiques de lutte antiparasitaire (voir le document 3).

En vertu du règlement recommandé, les locataires seraient tenus :

- De maintenir leur logement raisonnablement exempt de conditions propices aux infestations
- De signaler à leur propriétaire les infestations ou les conditions propices aux infestations
- De suivre les directives fournies dans un plan de lutte antiparasitaire, dont celles relatives à la préparation de leur logement en vue du traitement
- De faire traiter leurs animaux de compagnie contre les puces, les tiques et les autres animaux indésirables

Les consultations et les données sur les demandes de service indiquent que les exigences mentionnées ci-dessus sont déjà une pratique courante dans de nombreux immeubles, que la plupart des locataires tiennent leur logement propre et que la plupart des propriétaires gèrent efficacement la lutte antiparasitaire. Toutefois, les nouveaux outils d'application prévus dans les règlements devraient accroître la responsabilisation et avoir un effet dissuasif, lorsque nécessaire.

Le personnel reconnaît que les interventions auprès des locataires pour faire respecter les règlements doivent prendre en considération la capacité du locataire à respecter les exigences ci-dessus. Le handicap d'une personne peut avoir des répercussions sur sa capacité à entretenir son logement ou à le préparer à un traitement lorsque nécessaire. Selon l'Enquête canadienne sur l'incapacité, environ un Canadien sur cinq vit avec une forme d'incapacité. De ce nombre, environ deux personnes sur cinq (42,5 pour cent) vivent avec une incapacité grave ou très grave<sup>v</sup>. En vertu du *Code des droits de la personne* de l'Ontario, les propriétaires peuvent être tenus de fournir le soutien nécessaire lorsqu'un locataire ne peut pas répondre aux exigences mentionnées ci-dessus, à moins que cela ne crée un préjudice injustifié. Le registre des aides spéciales

prévu à l'article 24 du nouveau règlement sur la gestion des logements locatifs offre aux locataires un moyen d'inscrire toute aide spéciale dont ils ont besoin. Cependant, les consultations menées auprès d'intervenants comme Santé publique Ottawa, Aide juridique Ontario et Ottawa ACORN ont mis en lumière la nécessité d'un soutien communautaire supplémentaire afin d'offrir une aide gratuite ou peu coûteuse aux locataires qui ont besoin d'aide pour préparer leur logement avant un traitement.

Bien que le programme de lutte antiparasitaire intégrée de Logement communautaire Ottawa offre un soutien pour la préparation des logements, le personnel reconnaît qu'il y a un manque de soutien communautaire pour les locataires qui ont besoin d'aide pour la préparation de leur logement, ainsi que pour les mesures à prendre après les traitements. Ce fait est particulièrement vrai dans les cas où la santé mentale du locataire est la cause sous-jacente des conditions qui permettent l'apparition d'une infestation. Bien que les Services des règlements municipaux n'offrent pas de soutien direct aux locataires et que les recommandations concernant les services sociaux et le financement ne relèvent pas de la portée du présent rapport réglementaire, le personnel de la Direction générale des services de protection et d'urgence a communiqué cette évaluation aux Services du logement de la Direction générale des services sociaux et communautaires pour orienter son travail à cet égard. De plus, le registre des aides spéciales proposé dans le nouveau règlement, et mentionné ci-dessus, prévoit un mécanisme pour faire en sorte que les locataires et les propriétaires soient au courant des besoins d'un locataire en matière de mesures d'adaptation et que les propriétaires mettent en place un processus pour gérer ces mesures.

## **INFRACTIONS ET SANCTIONS**

Le règlement recommandé (document 1) comprend des dispositions visant à établir des infractions pertinentes pour les propriétaires comme pour les locataires. Pour les propriétaires, cela comprend le fait de ne pas avoir de plan d'entretien des immobilisations, de ne pas faire le suivi des demandes de service et des demandes d'aide spéciale des locataires, ou de ne pas se conformer à l'exigence de donner des renseignements précis aux locataires concernant leur logement. Pour les locataires, le projet de règlement prévoit des dispositions relatives à des infractions précises afin de prévenir la non-conformité aux obligations sur la propreté des bâtiments et des

logements, ainsi que sur la lutte antiparasitaire. Les infractions d'ordre général, comme une entrave à un agent des règlements municipaux, pourraient s'appliquer à quiconque et sont incluses pour préserver l'intégrité du régime réglementaire.

Un système municipal d'amendes, autorisé en vertu de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, est également recommandé et inclus dans le règlement proposé (document 1), car il permettra de fixer des amendes de plus en plus sévères pour les infractions répétées, et des amendes quotidiennes pour les infractions continues, en plus des autres mesures d'application qui demeureront applicables en vertu de la *Loi sur les infractions provinciales*.

### **Mise en œuvre et étapes suivantes**

Le *Règlement sur la gestion des logements locatifs* recommandé et les dispositions modifiées sur la lutte antiparasitaire du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (documents 1 et 2, respectivement) permettent la mise en œuvre du régime réglementaire pour les logements locatifs approuvé par le Conseil et décrit dans le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire*.

Le *Règlement sur la gestion des logements locatifs* proposé ainsi que les modifications connexes au *Règlement sur les normes d'entretien des biens*, s'ils sont approuvés, pourraient être mis en œuvre et entrer en vigueur vers août 2021, avec le soutien nécessaire en matière d'administration, de ressources et de communication pour appliquer le règlement.

Aucun financement ou recrutement supplémentaire ne sera nécessaire pour la mise en œuvre de ce règlement puisque deux postes supplémentaires d'agents d'application des règlements ont déjà été créés et pourvus selon le principe de recouvrement des coûts. Les droits de réinspection pour les propriétés non conformes approuvés par le Conseil en novembre 2019 sont appliqués pour les enquêtes depuis février 2020.

Des travaux de planification initiaux ont été réalisés en vue de l'établissement de mécanismes de suivi pour surveiller la qualité des logements locatifs, avec l'appui de la Direction générale des services novateurs pour la clientèle, des Services juridiques et des Services des règlements municipaux. Ces travaux permettront aux agents de

ServiceOttawa et des règlements municipaux de recenser et de suivre les demandes de service relatives aux propriétés locatives. Il sera donc possible de surveiller et d'analyser la qualité des logements locatifs ainsi que de repérer les adresses où la demande de services pour l'application des règlements municipaux est élevée. Les travaux requis devraient être réalisés à l'aide des ressources existantes de la Ville et être mis en œuvre en même temps que le nouveau système de gestion des cas au début de 2021.

Le personnel poursuivra ensuite l'élaboration d'une section pour ottawa.ca sur la protection et la sensibilisation des consommateurs qui contiendra de l'information sur les droits des locataires et d'autres questions connexes, en profitant des ressources communautaires existantes disponibles. La mise en œuvre et les communications s'y rattachant seront coordonnées avec celle du nouveau règlement. Le personnel continue de chercher du financement pour la création de vidéos en plusieurs langues pour les médias sociaux, comme l'explique le rapport de novembre 2019.

Une base de données consultable en ligne, qui donnera l'historique des infractions aux normes d'entretien des biens, est également en cours d'élaboration et sera lancée en même temps que le nouveau système de gestion de cas au début de 2021. Le personnel a effectué la planification initiale, qui comprenait un examen juridique des lois sur la protection de la vie privée, et a déterminé que cette initiative est possible et peut être réalisée à l'aide des ressources existantes. Le Conseil sera avisé une fois que ces travaux seront terminés.

Le personnel a consulté Aide juridique Ontario en 2019 et au début de 2020 au sujet de l'Étude sur les logements locatifs, et a notamment eu des discussions sur ce que la Ville peut faire pour ajouter aux processus existants d'accès à l'information et de demandes de documents de tierces parties, afin d'aider les propriétaires et les locataires en ce qui concerne la documentation exigée pour les différends devant la Commission de la location immobilière. Le personnel planifie actuellement un atelier avec Aide juridique Ontario et l'Unité de l'application des normes d'entretien des biens des Services des règlements municipaux afin d'établir une compréhension commune des opérations de chaque organisation et de cerner les possibilités d'améliorer les services.

Comme il est indiqué dans le rapport de 2019 sur l'Étude sur les logements locatifs, le personnel surveillera la mise en œuvre du régime réglementaire pour les logements locatifs pendant au moins trois ans. Cela permettra à la Ville de recueillir suffisamment de données pour appuyer l'élaboration de politiques sur la réglementation des logements locatifs dans la ville.

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

Il n'y a pas de répercussions sur les zones rurales dans ce rapportS

### **CONSULTATIONS**

Les consultations approfondies à l'appui de ce rapport et des recommandations ont commencé en 2019 et visaient les intervenants et le public. Le *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) et le document 6 de ce rapport, *Commentaires du public à propos de l'Étude sur les logements locatifs*, comprennent de l'information sur ces consultations.

À la suite du rapport mentionné ci-dessus, des consultations supplémentaires avec les principaux intervenants ont eu lieu en 2020, le personnel souhaitant évaluer l'incidence sur les intervenants individuels de certains règlements sur les logements locatifs. Ces consultations comprenaient, entre autres, la mobilisation et la participation de l'Eastern Ontario Landlord Organization, d'Ottawa ACORN, d'Aide juridique Ontario, de Santé publique Ottawa et de Logement communautaire Ottawa.

### **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Aucune entrave d'ordre juridique n'est associée à la mise en œuvre des recommandations formulées dans le présent rapport. Conformément à l'article 10(2) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, une municipalité à palier unique peut adopter des règlements relativement à son « bien-être économique, social et environnemental », à « la santé, la sécurité et au bien-être des personnes » et à « la protection des personnes et des biens, y compris des consommateurs. » De plus, en ce qui concerne les normes de biens-fonds municipales, la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* stipule que le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement prescrivant des normes visant l'entretien et l'usage des propriétés sur le territoire de la municipalité. Le

règlement et les modifications au règlement figurant dans le présent rapport sont par conséquent appuyés par des fins municipales. Bien que la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* soit la loi provinciale prépondérante énonçant les obligations du locateur et du locataire, le règlement proposé et les modifications au règlement énoncent des exigences complémentaires qui sont autorisées par des rubriques de compétence municipales.

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

If a risk has been identified, the details should be well communicated in the report. Aucune répercussion sur le plan de la gestion des risques ne découle des recommandations formulées dans le présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Aucune répercussion financière directe n'est associée au présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS SURE L'ACCESSIBILITÉ**

Aucune répercussion sur le plan de l'accessibilité ne découle des recommandations formulées dans le présent rapport.

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

Les recommandations du personnel exposées dans ce rapport cadrent avec les priorités stratégiques de la Ville pour la prospérité économique, les communautés saines et bienveillantes, l'excellence des services et la viabilité financière.

### **DOCUMENTATION À L'APPUI**

Document 1 – Projet de règlement municipal sur la gestion de logements locatifs

Document 2 – Projet de règlement municipal modificatif pour les dispositions de lutte antiparasitaire du *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (n° 2013-416, dans sa version modifiée)

Document 3 – Lutte antiparasitaire intégrée dans les logements locatifs

## SUITE À DONNER

Après l'approbation de la recommandation 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 exigences administratives connexes relatives à la mise en œuvre du règlement et des modifications seront prises.

## Référence

---

<sup>i</sup> Ville d'Ottawa, *Normes foncières dans les logements locatifs : 2009-2018*, p. 6

<sup>ii</sup> Ville d'Ottawa, *Commentaires du public à propos de l'Étude sur les logements locatifs*, novembre 2019, p. 7

<sup>iii</sup> United States Environmental Protection Agency, *Integrated Pest Management (IPM) Principles*, <https://www.epa.gov/safepestcontrol/integrated-pest-management-ipm-principles>, consulté le 24 janvier 2020 [en anglais seulement]

<sup>iv</sup> Ville d'Ottawa, *Normes foncières dans les logements locatifs : 2009-2018*, p. 6

<sup>v</sup> Statistique Canada, *Enquête canadienne sur l'incapacité, 2017*, novembre 2018, consulté le 10 mars 2020