

## Régime réglementaire recommandé pour les logements en location à court terme

### Introduction

Le régime réglementaire recommandé pour les règlements d'application sur les logements en location à court terme a été pensé pour donner aux résidents l'occasion de profiter de l'économie de la location à court terme (LCT), tout en instituant des règlements d'application adéquats pour réduire le plus possible les conséquences négatives des activités locatives à court terme qui ont une incidence sur la disponibilité et l'abordabilité des logements, qui donnent lieu à des inconvénients dans la collectivité et qui nuisent à la cohésion communautaire. Les règlements d'application proposés visent à répondre aux préoccupations qui consistent à assurer la santé et la sécurité du public, à protéger les consommateurs et à veiller au bien-être économique et social de la municipalité. Pour les besoins du présent rapport, on entend par « location à court terme » ou « LCT » la location de toute partie d'une habitation pour offrir un logement pendant une durée inférieure à 28 jours consécutifs.

Les mesures précises recommandées par le personnel consistent entre autres à :

1. adopter un règlement municipal sur la location à court terme pour régir les activités des plateformes, des agents et des hôtes qui louent des logements à court terme, notamment :
  - a. l'enregistrement et les exigences à respecter à cet égard pour les plateformes et les agents de LCT;
  - b. l'établissement d'un permis de location à court terme et de règlements et de droits connexes pour les hôtes de logements en LCT;
  - c. la restriction des activités de LCT aux résidences principales exclusivement, ce qui aurait pour effet d'interdire la location dans les immeubles de placement;
2. mettre sur pied une équipe chargée de l'application du règlement municipal sur la location à court terme au sein des Services de règlements municipaux selon le principe de la récupération des coûts;
3. instituer la récupération des coûts en faisant appel à la fois à des droits et aux recettes apportées par la taxe municipale d'hébergement (TMH);

4. instituer un processus pour les syndicats de copropriété et les locateurs afin d'enregistrer les interdictions de louer des logements à court terme dans leurs immeubles;
5. prévoir, selon les modalités précisées ci-après, des exemptions précises au titre des règlements proposés afin de permettre :
  - a. de louer des chalets et des résidences secondaires dans les zones rurales;
  - b. aux hôtels, motels et gîtes touristiques de faire appel à des plateformes de LCT;
6. créer une page Web sur le site ottawa.ca afin d'expliquer les règlements de la Ville en ce qui a trait aux invités et aux hôtes des logements en LCT.

Nous décrivons dans les détails, dans les sections suivantes, chacune de ces mesures.

Les coûts opérationnels du financement de la gestion, de l'administration et de l'application des règlements proposés sur la LCT pour la première année sont estimés à 908 000 \$. Les dépenses opérationnelles de la deuxième année sont estimées à 834 000 \$. Le personnel surveillera la demande de services et la perception des droits.

**Délais recommandés pour la mise en œuvre :** Il est recommandé de coordonner l'élaboration et l'adoption du règlement municipal proposé sur la location à court terme pour qu'il entre en vigueur de concert avec le règlement municipal proposé d'utilisation temporaire et avec l'augmentation proposée de la taxe municipale d'hébergement selon les modalités définies respectivement dans les recommandations 3.b. et 3.c. du *Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* et selon les modalités décrites dans le rapport.

## 1. Élaborer un règlement municipal sur la location à court terme

Le personnel recommande de créer un règlement municipal sur la location à court terme pour régir et réglementer les activités des plateformes, des agents et des hôtes des logements en location à court terme sur le territoire de la Ville d'Ottawa. Voici les principaux éléments du règlement proposé.

### **Règlements pour les plateformes (Airbnb et Groupe Expedia)**

- Les plateformes devraient s'enregistrer auprès de la Ville et mettre à jour leurs coordonnées.

- Elles seraient tenues de fournir le nom, l'adresse et les coordonnées d'un établissement commercial au Canada (et non d'une case postale) auquel la Ville pourrait faire parvenir les avis, les documents et les communiqués nécessaires pour l'administration et l'application des règlements municipaux.
- Les plateformes seraient tenues de fournir chaque trimestre à la Ville, ou selon les modalités précisées par ailleurs par le directeur des Services des règlements municipaux, des coordonnées pour l'administration et l'application des règlements. Cette information devrait comprendre :
  - les noms et les coordonnées de tous les hôtes enregistrés pour la LCT sur le territoire de la Ville;
  - l'adresse municipale de tous les établissements en LCT affichés;
  - le nombre de nuits réservées pour chaque établissement en LCT affiché;
  - l'adresse URL (Uniform Resource Locator) pour chaque établissement en LCT affiché;
  - le chiffre d'affaires pour chaque période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année civile pour chaque établissement en LCT affiché (pour les besoins de la vérification de la taxe municipale d'hébergement).
- Tous les établissements en LCT affichés devraient préciser le numéro du permis de LCT de la Ville et la limite d'occupation approuvée pour l'habitation, selon les modalités établies par la Ville.
- Les plateformes de LCT seraient tenues de percevoir la taxe municipale d'hébergement (TMH) auprès de tous les locataires et la verser chaque trimestre à la Ville.
- Elle serait également tenue de fournir tous les autres renseignements exigés par le directeur des Services des règlements municipaux pour l'administration et l'exécution des règlements d'application et pour assurer la sécurité du public et la protection des consommateurs.

Pour la plateforme, l'approche recommandée consiste à percevoir des droits d'enregistrement ponctuels pouvant atteindre 4 000 \$ afin d'assurer la récupération des coûts du temps du personnel chargé de prendre connaissance des demandes et de veiller à la conformité aux exigences de l'enregistrement. Cette somme fait actuellement

l'objet d'un examen, et une recommandation définitive sur les droits d'enregistrement des plateformes sera déposée quand le personnel rendra compte du règlement municipal sur la location à court terme pour approbation.

### **Règlements d'application pour les agents de logements en LCT (ceux qui gèrent les logements en LCT au nom des hôtes de ces logements)**

- Les agents seraient tenus de s'enregistrer auprès de la Ville et de mettre à jour leurs coordonnées.
- Ils seraient tenus de mettre à jour la liste de tous les clients, dont les noms et les coordonnées, et de fournir les renseignements ci-dessus, sur demande, aux Services des règlements municipaux.
- Ils seraient tenus de se présenter dans les logements des clients dans un délai de deux heures suivant l'appel ou la communication des Services des règlements municipaux.

On propose de fixer à 200 \$ par an les droits d'enregistrement des agents de la LCT afin de permettre la récupération des coûts du temps du personnel chargé de prendre connaissance des demandes et d'assurer la conformité aux exigences de l'enregistrement.

### **Règlements d'application pour les hôtes de logements en LCT (propriétaires de logements en LCT)**

- Les hôtes devraient se faire délivrer un permis de location à court terme de la Ville d'Ottawa afin d'offrir, en location à court terme, des logements à Ottawa et inscrire leurs logements.
- Ils seraient tenus de préciser le numéro de leur permis et la limite d'occupation approuvée dans tous les établissements affichés.
- Ils seraient tenus de remettre aux clients un exemplaire de leur permis.
- Ils seraient tenus de souscrire en permanence une assurance adéquate à la satisfaction de l'avocat général de la Ville.
- Ils seraient responsables de la conduite de leurs clients, qu'ils fassent appel ou non à un agent.
- Ils seraient tenus de fournir aux clients les renseignements suivants :

- leurs coordonnées, le nom d'une personne à contacter en cas d'urgence ou leur agent;
  - l'information sur l'évacuation d'urgence pour les logements;
  - le plan d'étage, dont l'emplacement de l'équipement de sécurité dans la résidence ou l'immeuble et toutes les sorties de secours;
  - les coordonnées des services de police, d'urgence et des autres services dans les cas distincts des urgences;
  - les coordonnées des services d'urgence dans le domaine de la santé, dont les adresses et les heures d'ouverture des services médicaux d'urgence les plus proches;
  - l'information sur la technologie de sécurité ou de surveillance, par exemple les caméras vidéo;
  - l'information sur les pratiques d'élimination des déchets, de même que sur le recyclage et le compostage;
  - les instructions pour le stationnement autorisé sur les lieux ou dans le secteur, le cas échéant;
  - les coordonnées de Service Ottawa;
  - le barème des amendes courantes liées aux activités des clients des logements en LCT;
  - les instructions sur la marche à suivre pour signaler les activités interdites des hôtes.
- Les hôtes seraient tenus de prévenir les clients si d'autres clients sont hébergés dans le même logement pendant leur séjour (dans les cas où la location n'est pas exclusive) et si les hôtes sont présents.

### **Conditions des permis des hôtes des logements en LCT**

- Les demandeurs (hôtes) seraient tenus de fournir :
  - leur nom en toutes lettres et leurs coordonnées;
  - la preuve d'identité et de résidence principale;

- l'adresse municipale du logement à louer;
  - la preuve de propriété et d'occupation (acte ou bail);
  - la preuve d'assurance;
  - le plan d'étage indiquant la superficie en mètres carrés de l'habitation et le nombre de chambres à coucher pour permettre d'établir les limites d'occupation conformément au *Règlement sur les normes d'entretien des biens*;
  - une déclaration signée attestant qu'ils respecteront tous les règlements d'application prescrits.
- Les permis ne seraient délivrés qu'à des personnes physiques, et non à des personnes morales.
  - Les permis ne seraient délivrés que pour la résidence principale de l'hôte (à la condition qu'il dépose une pièce justificative suffisante) ou pour un chalet.
  - Nul ne pourrait détenir plus d'un permis.
  - Les permis ne seraient pas délivrés dans les cas où un syndicat de copropriété, un locateur ou un fournisseur de logements sociaux a déposé une opposition auprès de la Ville.
  - Les permis à délivrer aux personnes physiques qui doivent à la Ville des droits d'utilisation ou des amendes imposés, mais impayés.
  - Les permis pourraient être révoqués pour cause d'activités criminelles, de droits ou de pénalités impayés, d'incidents graves pour la santé et la sécurité du public et de nuisances publiques flagrantes ou répétées (les « dispositions antifêtards »).
  - Un mécanisme d'appel serait institué pour les permis révoqués, notamment les droits à compter pour la récupération des coûts.
  - Les permis devraient être renouvelés tous les deux ans dans le cadre d'un processus en ligne simplifié.
  - Les permis seraient incessibles et seraient automatiquement invalidés en cas de changement de propriétaire des lieux ou de résidence principale.
  - Les immeubles à louer devraient être dotés de détecteurs de fumée et de détecteurs de monoxyde de carbone sur chaque étage.

Outre ce qui précède, le personnel prévoira dans le règlement les délits appropriés, ainsi que les amendes correspondantes pour les infractions. Ces amendes seront calculées d'après le régime municipal des amendes autorisé en vertu de l'article 429 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, qui prévoit la possibilité d'imposer des amendes pour les infractions continues et multiples, la hausse des amendes pour les infractions répétées ou subséquentes et des amendes spéciales selon les modalités autorisées en vertu de la loi. Le rapport du personnel qui fera état du règlement municipal sur la location à court terme comprendra des recommandations précises sur les amendes et les montants maximums de ces amendes.

Les règlements recommandés ci-dessus répondent aux préoccupations exprimées dans le cadre de la consultation du public et des intervenants à propos des répercussions communautaires négatives des activités de location à court terme mal gérées. Ces recommandations sont également étayées par l'expérience vécue dans l'application des règlements jusqu'à maintenant, selon les modalités précisées par les Services des règlements municipaux et présentées dans la section Analyse du rapport du personnel.

Grâce à cette approche, les plateformes et les agents pourront facilement s'enregistrer, en versant des droits minimes et en respectant un minimum d'exigences. Les plateformes sont en outre encouragées à s'enregistrer, puisque l'activité d'application des règlements visera les plateformes non conformes et les activités de location non autorisées.

Les règlements proposés permettraient aussi aux hôtes de s'enregistrer facilement. Les droits proposés pour une demande de permis de LCT de deux ans s'établissent à 100 \$. Cette somme permet de récupérer les coûts du temps du personnel qui doit prendre connaissance des documents déposés avec la demande, d'établir les limites de production et de produire les permis. Les droits réduits de renouvellement des permis seront établis conformément à la Politique sur les droits et redevances d'utilisation de la Ville et feront l'objet d'une recommandation dans le rapport du personnel à approuver. Puisque les droits imposés aux hôtes sont minimes, on récupérera les coûts de l'administration et de l'application des règlements grâce à l'augmentation proposée de la taxe municipale d'hébergement selon les modalités exposées dans la section 3 ci-après et décrites plus en détail dans le Rapport.

Le personnel s'attend à ce que ce règlement municipal vienne répondre efficacement aux préoccupations sur la sécurité publique, les inconvénients communautaires et la protection des consommateurs de la Ville, en permettant d'appliquer plus efficacement

et ponctuellement les règlements sur les infractions dans la LCT lorsqu'elles se produisent, tout en donnant aux résidents l'occasion de profiter judicieusement de l'économie de la location à court terme. On pourra se pencher sur d'autres règlements et les recommander; ces règlements feront partie du rapport du personnel à approuver sur le règlement municipal proposé sur la location à court terme.

## 2. Mettre sur pied une équipe chargée de l'application des règlements sur la location à court terme

Pour mettre en application le règlement municipal proposé sur la location à court terme, le personnel recommande au Conseil municipal d'approuver la création d'une unité spécialisée dans l'application des règlements sur la location à court terme au sein des Services des règlements municipaux; cette unité serait constituée de sept postes temporaires au total, selon les modalités exposées ci-après. Ces postes seront financés selon le principe de la récupération des coûts à même les droits de permis et les droits des utilisateurs de l'enregistrement décrits dans la section 1 ci-dessus et grâce à l'utilisation de la taxe municipale d'hébergement selon les modalités décrites dans la section 3 ci-après. L'efficacité de ce modèle de dotation sera examinée dans un délai de trois ans de l'entrée en vigueur du règlement municipal d'utilisation temporaire complémentaire, et le personnel en rendra compte en conséquence, selon les modalités indiquées dans la section Étapes suivantes du rapport.

Le personnel recommande que cette unité soit constituée de quatre (4) agents d'application temporaires, formés pour mener des enquêtes et pour faire appliquer l'ensemble du règlement en cas d'infraction liée à la location à court terme.

On a fait appel à des unités spécialisées d'application des règlements pour l'Unité d'application des règlements sur le tabac et pour les véhicules de location; ces unités se sont révélées très efficaces pour les différents régimes réglementaires visés. À l'heure actuelle, les infractions dans la location à court terme font l'objet d'enquêtes menées par les responsables des normes d'entretien des biens et l'Unité d'application des règlements de zonage des Services des règlements municipaux. La création d'une unité spécialisée d'application des règlements sur la LCT apporterait les avantages suivants :

1. elle allégerait la charge de travail de l'Unité des normes d'entretien des biens et d'application des règlements de zonage, ce qui rétablirait la capacité du mandat de base de cette unité;

2. elle permettrait d'optimiser les horaires des quarts de travail pour les périodes de pointe dans les activités de LCT. Dans les cas où les agents des normes d'entretien des biens seraient appelés à travailler pendant les heures normales en semaine, l'Unité d'application des règlements sur la LCT serait pour sa part appelée à faire des quarts de travail qui s'étendraient aux soirs et aux fins de semaine.

On recommande également de créer un poste supplémentaire d'analyste des données temporaires pour répondre aux exigences de la vérification du régime de permis et pour exercer une surveillance des marchés numériques afin de repérer les activités de location non autorisées pour l'intervention des responsables de l'application des règlements. La Ville a su utiliser efficacement cette approche pour appliquer les règlements sur les exploitants de transport privé (ETP) dans le cadre du *Règlement sur les véhicules de location*.

On recommande en outre de créer un poste supplémentaire de commis à la délivrance de permis pour la période d'essai de trois ans, ainsi qu'un poste supplémentaire de commis à la délivrance de permis pour la première année de la mise en œuvre, afin de pouvoir traiter les permis de location à court terme et les exemptions des propriétés selon les modalités recommandées dans la section 4.

### 3. La taxe municipale d'hébergement (TMH)

Le personnel recommande d'imposer des frais d'administration et d'application pour les règlements sur la location à court terme essentiellement grâce à la taxe municipale d'hébergement (TMH) et d'augmenter au besoin la TMH pour la porter de 0,25 % à 4,25 %, selon les modalités exposées dans le rapport.

À l'heure actuelle, une plateforme de LCT perçoit la TMH dans le cadre d'une convention volontaire. En vertu de cette proposition, la perception de la TMH deviendrait une obligation pour toutes les plateformes de LCT qui exercent des activités sur le territoire de la Ville.

Le personnel prévoit que ces recettes supplémentaires apporteront les fonds nécessaires pour la mise en application des règlements sur les activités de LCT selon les modalités proposées dans ce document. De concert avec les recettes apportées par les droits d'utilisation, on s'attend à ce que la perception des recettes au titre de la TMH permette de récupérer les coûts, en plus de compenser la baisse prévue des recettes actuelles au titre de la TMH en raison de l'interdiction des opérations commerciales de LCT.

Si la recommandation 3.c du rapport est approuvée, la trésorière municipale passera en revue les recettes actuelles au titre de la TMH pour savoir si elles permettent de financer le régime réglementaire recommandé pour la LCT, y compris les frais d'administration et d'application des règlements. Si ces recettes ne sont pas suffisantes ou qu'elles ne sont pas disponibles, on préparera et on inscrira directement à l'ordre du jour du Conseil municipal, pour adoption, un règlement modificatif visant à accroître la TMH de 0,25 % selon les modalités exposées dans ce document et dans le rapport, pour que cette taxe soit augmentée de concert avec l'entrée en vigueur du règlement proposé sur les logements locatifs et du règlement municipal proposé d'utilisation temporaire, selon les modalités exposées dans ce rapport.

#### 4. Instituer un processus permettant aux syndicats de copropriété et aux locateurs d'enregistrer les interdictions contre les opérations de location à court terme dans leurs immeubles

Conformément à la recommandation de Maclaren Municipal Consulting, le personnel de la Ville recommande au Conseil d'instituer un processus d'enregistrement distinct pour permettre aux syndicats de copropriété et aux locateurs d'auto-identifier proactivement les propriétés dans lesquelles la LCT est interdite en vertu de leurs propres règles, afin de mettre en œuvre immédiatement cette recommandation.

Les syndicats de copropriété seraient tenus de déposer :

- une lettre d'accompagnement signée par deux dirigeants du syndicat;
- un exemplaire notarié de la déclaration de copropriété indiquant que la location à court terme est interdite;
- la liste de tous les numéros de logements et de toutes les adresses dans l'immeuble en copropriété.

Les locateurs seraient tenus de fournir :

- un exemplaire notarié de leur acte pour chaque propriété à inscrire;
- la liste de tous les numéros de logement et de toutes les adresses pour chaque propriété.

L'enregistrement se déroulerait en une seule fois et n'aurait pas à être renouvelé chaque année. Pour changer le statut de l'enregistrement, il faudrait déposer une nouvelle demande, accompagnée des mêmes pièces justificatives.

Les droits recommandés pour ce service correspondent aux droits d'administration normalisés de 58 \$, majorés de 5 \$ par logement. Ces droits financeraient les frais de création d'un dossier pour chaque adresse conformément à la Politique sur les droits et redevances d'utilisation. Le personnel recommande en outre que les fournisseurs de logements sociaux soient exemptés du paiement de ces droits.

Les locateurs et les syndicats de copropriété pourraient également, à leur gré, restreindre l'activité de LCT dans chaque cas particulier, en respectant les mêmes exigences et en acquittant les droits prescrits ci-dessus.

## 5. Exemptions

Le personnel recommande une série d'exemptions au titre du régime réglementaire proposé. Le lecteur trouvera ci-après la description et la justification de chaque exemption.

### **a) Chalets et résidences secondaires**

Selon l'évaluation qu'a faite le personnel de la location des chalets et des autres résidences secondaires, il s'agit d'une pratique de longue date, qui ne donne généralement pas lieu aux mêmes inconvénients communautaires ni aux mêmes problèmes de santé et de sécurité du public que dans les zones urbaines et suburbaines. C'est pourquoi le personnel recommande que les hôtes des maisons en LCT dans les zones rurales (AG, RR et RU) soient tenus d'obtenir un permis de LCT, mais soient exemptés de déposer la preuve de résidence principale et de répondre aux exigences relatives à la limite d'occupation.

### **b) Hôtels et motels**

Le personnel recommande que les exploitants des hôtels et motels traditionnels enregistrés qui doivent acquitter la taxe municipale d'hébergement soient tenus d'obtenir un permis de LCT, mais soient exemptés des exigences se rapportant :

- à la résidence principale;
- à la preuve d'assurance;
- aux normes d'occupation et aux plans d'étage;
- à l'obligation d'être une personne physique;
- aux dispositions relatives à l'information sur les clients.

Le personnel recommande en outre que les hôtels et les motels soient tenus uniquement de se faire délivrer un permis pour pouvoir louer la totalité de leurs logements sur le territoire de la Ville.

### **c) Gîtes touristiques traditionnels**

Le personnel recommande que les exploitants des gîtes touristiques traditionnels soient tenus d'obtenir un permis de LCT, mais soient exemptés des exigences suivantes :

- les normes d'occupation (puisqu'elles sont prévues dans le *Règlement de zonage*);
- la TMH et les frais de service pour les activités de location qui ne sont pas exercées sur une plateforme de LCT.

## **6. Création et promotion d'une page Web sur la location à court terme**

Le personnel recommande au Conseil d'approuver la création d'une page Web sur le site [ottawa.ca](http://ottawa.ca) afin de diffuser les renseignements complets sur le règlement d'Ottawa sur la location à court terme. Cette page Web devrait comprendre :

- l'information sur les avis et les actualités pertinentes (dans les cas nécessaires);
- l'information à l'intention des clients;
- l'information sur l'enregistrement des hôtes et le service de renouvellement électronique, lorsqu'il sera disponible;
- la liste des plateformes (autorisées) enregistrées;
- la liste des agents (autorisés) enregistrés;
- l'information sur l'enregistrement des agents et le service de renouvellement électronique, lorsqu'il sera disponible;
- l'information sur l'enregistrement des plateformes;
- les règlements pertinents, dont les liens donnant accès aux lois et aux règlements à consulter.

Le personnel de la Direction générale des services novateurs pour la clientèle (DGSNC) a fait savoir que ces nouveaux services peuvent être mis au point en interne, sans

supplément de frais pour la Ville. On ferait connaître cette ressource grâce aux réseaux de communication existants, par exemple le site ottawa.ca, le service 3-1-1 et les comptes officiels sur les réseaux sociaux.

## **Conclusion**

Le personnel est d'avis que le régime recommandé pour le règlement municipal sur la location à court terme (LCT) constitue l'approche la plus efficace pour répondre aux préoccupations des résidents de la municipalité en ce qui concerne la santé et la sécurité du public, le bien-être économique et social de la municipalité, la protection des personnes physiques et des biens et la protection des consommateurs. Le personnel s'attend à ce que ce règlement permette aux résidents de profiter des perspectives économiques offertes par des activités sérieuses de LCT, tout en les protégeant contre les activités nuisibles observées par la Ville jusqu'à maintenant.

Il est particulièrement important de signaler que le personnel croit que le régime recommandé constitue l'approche la plus efficace à adopter pour résoudre le problème de l'élimination du parc de logements à long terme pour servir le marché locatif à court terme. En interdisant les logements de placement et les logements commerciaux, ce régime vise à réduire les impératifs d'abordabilité et de disponibilité imposés par les activités actuelles et projetées de LCT. Il devrait aussi permettre de réduire les incidences négatives de l'activité de LCT sur la cohésion communautaire dans les quartiers, dans les immeubles en copropriété et dans les immeubles d'appartements sur tout le territoire de la Ville.

En reprenant le modèle utilisé pour le règlement sur les exploitants de transport privé (ETP), la technologie de l'information et l'analytique permettront d'appliquer avec efficacité, efficacité et durablement les conditions des permis. On pourra aussi alléger les exigences actuelles dans les enquêtes en adoptant des exigences précises, en définissant les infractions et en imposant des pénalités adaptées au motif de préoccupation des résidents à propos de l'activité de LCT.

Le régime recommandé devrait permettre de récupérer les coûts grâce aux droits de permis et aux recettes apportées par la taxe municipale d'hébergement. Le modèle de récupération des coûts a été pensé pour réduire le plus possible les répercussions sur les résidents et pour promouvoir le mieux-être économique de la municipalité. Le personnel gèrera les risques en permanence et en rendra compte au Conseil municipal si les indicateurs de rendement permettent de constater que le cadre réglementaire ne produit pas les résultats voulus.