

A dark blue vertical bar on the left side of the page. A blue arrow-shaped element points to the right from the bar, containing the year 2019.

2019

Logements locatifs : revue de la littérature et analyse du contexte d'autres municipalités

Ville d'Ottawa



Rapport soumis par Prism Economics and Analysis

Table des matières

Logements locatifs : revue de la littérature et analyse du contexte d'autres municipalités	0
Résumé.....	4
Plaintes	5
Accréditation	5
Délivrance de permis	5
Introduction.....	8
Méthodologie de la revue de littérature	9
Constats de la revue de littérature	9
Les logements locatifs au Canada	10
Le comportement des propriétaires	12
La lutte contre les nuisances	14
La santé et la sécurité.....	15
La protection du consommateur	16
L'application des règlements basée sur les plaintes.....	17
La délivrance de permis aux propriétaires	19
La réglementation des locations courte durée.....	20
Les autres démarches stratégiques	22
Méthodologie de l'analyse du contexte.....	23
Canada	24
Ontario	25
Oshawa	29
Toronto	32
Colombie-Britannique	35
Residential Tenancies Act.....	36
Human Rights Code.....	36
Hotel Guest Registration Act et Hotel Keepers Act	37
Vancouver	38

Logements locatifs traditionnels	40
Location courte durée	42
Hôtels et motels	43
Gîtes touristiques.....	43
Maisons de chambres.....	43
Logements pour étudiants	44
Autres règlements.....	44
Alberta	45
Calgary	46
Logements locatifs traditionnels	47
Location courte durée	49
Hôtels et motels	49
Gîtes touristiques.....	50
Maisons de chambres.....	50
Logements pour étudiants	50
Edmonton.....	50
Logements locatifs traditionnels	51
Location courte durée	52
Hôtels et motels	52
Gîtes touristiques.....	52
Maisons de chambres.....	52
Logements pour étudiants	53
Oakland (Californie).....	53
Logements locatifs traditionnels	53
Location courte durée	55
Boulder (Colorado).....	56
Logements locatifs traditionnels	57
Location courte durée	57
Principales constatations	59

Conclusion	62
Bibliographie.....	65

Résumé

La Ville d'Ottawa entreprend actuellement une analyse complète de ses règlements encadrant les logements locatifs. Dans cette optique, elle a engagé l'entreprise Prism Economics and Analysis pour mener une revue de la littérature et une analyse du contexte d'autres municipalités. Le présent rapport contient les principaux constats de ce travail de recherche.

Les ménages canadiens se tournent de plus en plus vers les logements locatifs. En raison de cette pression supplémentaire qui s'exerce sur de nombreux marchés locatifs urbains, le taux d'inoccupation de l'Ontario, en 2017, n'avait jamais été aussi bas¹. Ce déséquilibre attire de plus en plus d'investisseurs privés et institutionnels qui cherchent généralement à maximiser leurs profits, soit en faisant augmenter les loyers, soit en réduisant leurs frais de réparation, d'entretien et de rénovation. Par ailleurs, le resserrement des conditions du marché se traduit par la prolifération d'autres formes de logements comme les maisons de chambres, les appartements au sous-sol et les habitations accessoires. Ces deux phénomènes ont des conséquences non négligeables sur les règlements municipaux et leur application.

L'arrivée de plateformes de location courte durée (Airbnb, VRBO, HomeAway, FlipKey) a stimulé la croissance d'une nouvelle catégorie de logements locatifs qui donne plus d'options aux touristes, mais qui, d'après les publications sur le sujet, peut réduire l'offre de logements locatifs longue durée et aggraver la hausse des loyers. Même s'ils sont généralement les bienvenus dans les municipalités, les touristes peuvent déranger les résidents lorsqu'ils débordent peu à peu des quartiers touristiques traditionnels.

En raison de ces tendances, les municipalités essayent d'élaborer des politiques nuancées et efficaces. Pour mettre en œuvre un cadre réglementaire optimal sur les logements locatifs, la Ville d'Ottawa devrait tenir compte des constats suivants.

- Les municipalités doivent être conscientes que le marché du logement est complexe, puisqu'il rejoint beaucoup d'autres secteurs de politique et institutions et relève de plusieurs ordres de gouvernement.
- Au Canada, la plupart des règlements municipaux encadrant les logements locatifs sont appliqués selon trois méthodes : les plaintes, l'accréditation et la délivrance de permis. Chacune de ces méthodes a ses avantages et ses inconvénients.

Plaintes

- La municipalité attend de recevoir une plainte crédible d'une personne externe (locataire ou voisin) au sujet d'une infraction pour enquêter.
- C'est cette méthode qui nécessite le moins de ressources, puisque les inspections n'ont lieu qu'en cas de soupçons sérieux d'infraction.
- Il s'agit d'une stratégie basée sur la réaction qui expose certains locataires au risque de subir des conditions de logement non conformes.
- Il est possible de l'améliorer en analysant les données pour déterminer la crédibilité des plaintes et repérer les propriétaires problématiques.

Accréditation

- Un régime d'accréditation est un programme auquel peuvent s'inscrire les propriétaires qui le souhaitent. Leur logement fait alors l'objet d'une inspection pour vérifier qu'il est bien conforme à tous les règlements.
- Dans certains cas, on les encourage à s'inscrire en leur offrant de la publicité gratuite ou d'autres incitatifs.
- Avec cette méthode, les locataires ont l'esprit tranquille puisqu'ils savent que leur logement est sécuritaire.
- Un régime d'accréditation peut servir à améliorer la qualité des logements fréquemment utilisés par certains groupes démographiques (étudiants, personnes à faible revenu).
- L'accréditation compte une grande partie des bons côtés du régime de délivrance de permis et n'impose pas de fardeau administratif supplémentaire aux propriétaires.
- Selon la participation, cette méthode peut être aussi chère que la délivrance de permis.

Délivrance de permis

- Avec cette méthode, les propriétaires doivent demander un permis pour louer un logement. Ce permis est généralement délivré sur inspection du logement par des agents d'application des règlements municipaux et les services d'incendie.
- Un régime de délivrance de permis aux propriétaires peut être la stratégie d'application la plus efficace.
- Il arrive aussi que son application soit chronophage et coûteuse.

- Il est parfois difficile d'inciter les propriétaires à obtenir un permis. On peut alors recourir à des mesures incitatives, par exemple des subventions de rénovation.
 - Les frais associés aux demandes de permis et aux inspections sont souvent établis selon un modèle de recouvrement des coûts et varient entre 300 \$ et 600 \$ dans les municipalités canadiennes.
 - Un grand nombre de municipalités se dotent d'une stratégie de délivrance de permis préventive pour répondre efficacement aux impératifs de santé et de sécurité à l'échelle locale, de protection du consommateur et de lutte contre les nuisances.
 - Certains propriétaires sont réticents à l'idée de devoir obtenir un permis.
- Quel que soit le régime d'application, une inspection peut être menée par un mandataire agréé par la municipalité, mais engagé et payé par le propriétaire.
 - Si les agents d'application des règlements municipaux, les services d'incendie et les services de police collaborent, le processus peut être moins long et moins coûteux pour les agents, les locataires et les propriétaires.
 - Les propriétaires, même ceux qui ne louent qu'un seul logement (comme un appartement au sous-sol), sont des exploitants d'entreprise et devraient être traités en tant que tels.

La prolifération des locations courte durée a des répercussions non négligeables sur les marchés locatifs du Canada et nécessite donc une intervention réglementaire de la part des municipalités.

- D'après les études sur le sujet, la location courte durée a des bienfaits sur le tourisme et est prisée par ses utilisateurs (locateurs et voyageurs).
- Tout porte à croire que l'augmentation des locations courte durée réduit le nombre de logements locatifs disponibles et contribue à la hausse du loyer du marché dans certaines villes.
- Les locations courte durée ont supplanté les hébergements à court terme traditionnels comme les hôtels, les motels et les gîtes touristiques.
- Elles peuvent être considérées comme un fléau dans certains quartiers. Plusieurs municipalités ont adopté des dispositions « anti-fêtards » pour lutter contre les nuisances sonores dans ce type de logement, qui sont d'ailleurs l'un des domaines les plus difficiles à régler.
- Les municipalités qui envisagent d'encadrer les locations courte durée devraient d'abord se pencher sur leurs avantages et leurs conséquences.

- Certaines municipalités ont tenté de les interdire purement et simplement, tandis que d'autres ont cherché à limiter les types de logements pouvant servir à cette forme de location ou le nombre de nuits louées.
- Des municipalités ont essayé de mettre les fournisseurs de locations courte durée et les exploitants d'hébergement de nuit traditionnels (hôtels, motels et gîtes touristiques) sur un pied d'égalité en leur demandant à tous de tenir un registre des personnes logées et de payer des taxes municipales sur l'hébergement.
- Les règlements ayant le mieux marché sont ceux qui ont bénéficié de la collaboration des plateformes de location courte durée.
- Une interprétation de la *Loi sur les condominiums* par la Cour supérieure de justice a autorisé les associations condominiales à interdire l'utilisation des propriétés pour de la location courte durée.

Introduction

La Ville d'Ottawa entreprend actuellement une analyse complète de son marché locatif et de la prestation des services offerts aux propriétaires, aux locataires et aux visiteurs. Dans cette optique, elle a engagé l'entreprise Prism Economics and Analysis pour mener une revue de littérature et une analyse du contexte d'autres municipalités sur les enjeux suivants :

- Améliorer la conformité du secteur aux normes de biens-fonds et de sécurité publique.
- Gérer la croissance prévue du nombre d'étudiants de niveau postsecondaire.
- Protéger le consommateur, assurer la santé et la sécurité publiques et lutter contre les nuisances.
- Établir une structure tarifaire pour financer entièrement l'administration des règlements et leur application.

Le présent rapport contient les principaux constats, classés par thèmes, de la revue de littérature et de l'analyse du contexte dans d'autres municipalités. Ces deux types d'analyse cadrent avec la méthode de recherche générale employée par la Ville d'Ottawa pour élaborer un cadre réglementaire optimal :

- A. Analyse de travaux universitaires et de livres blancs sur les pratiques exemplaires et les nouvelles démarches de réglementation des logements locatifs.
- B. Analyse du contexte des stratégies réglementaires adoptées par d'autres municipalités d'Amérique du Nord pour assurer la santé et la sécurité publiques, protéger le consommateur et lutter contre les nuisances en ce qui concerne les logements locatifs.

Méthodologie de la revue de littérature

La revue de la littérature visait à relever l'ensemble des stratégies existantes ou naissantes de réglementation des logements locatifs à l'échelle municipale. Nous nous sommes notamment penchés de près sur les nouveaux problèmes et les nouvelles solutions. Cette analyse vient établir un contexte pour les recherches suivantes. Les grands enjeux qu'elle aborde sont la santé et la sécurité publiques, la protection du consommateur et la lutte contre les nuisances en ce qui concerne les logements locatifs.

Vu la nature concrète de ce travail de recherche, nous avons mené une recension sélective et non exhaustive afin de cibler les points les plus importants. L'objectif était de tirer parti le plus possible des constatations pour formuler des recommandations à la Ville d'Ottawa. Nous avons donc essentiellement axé notre recherche sur les articles scientifiques publiés dans les revues avec comité de lecture ou par des centres de recherche universitaire. Dans certains cas, nous avons utilisé des études d'ONG ou de groupes de réflexion, mais avec prudence, compte tenu du risque de partialité idéologique ou politique. Par ailleurs, nous avons également consulté des études sur les résultats et les conséquences des politiques et des règlements.

Compte tenu du caractère interdisciplinaire des questions réglementaires, la revue de littérature repose sur des sources de multiples domaines, entre autres les politiques publiques, le droit, l'économie et les sciences sociales. Nous avons privilégié les publications récentes (10 dernières années), mais il nous est arrivé d'utiliser des sources plus anciennes si elles s'avéraient particulièrement pertinentes. Nous avons essentiellement eu recours à des documents du Canada, des États-Unis et du Royaume-Uni, et parfois, lorsqu'il y avait lieu de le faire, à ceux d'autres municipalités étrangères confrontées aux mêmes problèmes qu'Ottawa. Nous avons trouvé toutes ces sources à l'aide des ressources publiques (Internet, archives, bibliothèques) et des moteurs de recherche universitaires (JSTOR, ProQuest, LexisNexis, Google Scholar).

Constats de la revue de littérature

Les publications sur les logements locatifs, les règlements connexes et leur application sont très variées et portent sur toutes sortes de sujets. Dans la section suivante figurent les principaux constats qui s'appliquent aux problèmes que souhaite régler la Ville d'Ottawa en se dotant d'un cadre de réglementation.

Les logements locatifs au Canada

Au Canada, la volonté d'accroître l'accès à la propriété domine depuis longtemps les politiques de logement. D'après David J. Hulchanski (2007), les politiques adoptées par les trois ordres de gouvernement ont contribué à l'instauration d'un contexte plus favorable aux propriétaires qu'aux locataires. Mentionnons par exemple l'exonération des gains en capital tirés de la vente d'une résidence principale et les programmes d'assurance hypothécaire qui peuvent couvrir 95 % des rapports prêt-valeur. À elle seule, l'exonération des gains en capital coûte au gouvernement fédéral 1,5 milliard de dollars par an. Ce régime a vu le jour à une époque où moins de 20 % des habitants occupaient un logement locatif, la plupart étant dans une situation socioéconomique difficile². Ces politiques sont de moins en moins vivables dans le climat actuel, où les Canadiens se tournent de plus en plus vers les logements locatifs. Selon la SCHL, la demande a tellement dépassé l'offre qu'en 2017, le taux d'inoccupation de l'Ontario n'avait jamais été aussi bas³. Et cet attrait des logements locatifs ne se limite pas au Canada : on constate en effet un regain d'intérêt pour le marché locatif privé chez les pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). D'après Rik De Boer et Rosamaria Bitetti, pour répondre à cette tendance, les pouvoirs publics devraient se doter de règlements tenant compte à la fois des besoins des locataires et de ceux des propriétaires pour favoriser efficacement la croissance du logement locatif de qualité⁴.

L'arrivée de plateformes de location courte durée (Airbnb, VRBO, HomeAway, FlipKey) a stimulé la croissance d'une nouvelle catégorie de logements locatifs qui réduit l'offre de logements locatifs longue durée. Comme le décrit ce rapport, ces locations courte durée ouvrent les portes aux profits pour les propriétaires et à la croissance du tourisme pour les municipalités. En revanche, elles viennent aussi réduire le parc de logements permanents, et ces occupants de passage peuvent déranger les habitants des propriétés voisines. D'après une étude sur Airbnb menée en 2016 à Sydney, en Australie, la moitié des logements locatifs permanents vacants de la ville ont été transformés en locations courte durée⁵. Quand le marché du logement est déjà saturé, il suffit parfois d'une petite modification du taux d'inoccupation pour bouleverser l'offre et l'abordabilité des logements locatifs. Plus ce taux est bas, plus il est difficile de trouver un logement adéquat, surtout pour les personnes qui peinent déjà à en trouver un en temps normal, par exemple celles dont le revenu est faible.

Les politiques entourant les logements sociaux ne relèvent pas de la présente étude, mais il n'en est pas moins important de tenir compte de leurs conséquences sur

l'ensemble du marché locatif et les règlements associés, surtout dans l'optique de la protection des consommateurs faisant partie d'une population vulnérable. Le moindre changement dans une partie du marché peut se traduire par des répercussions, parfois indésirables, dans l'ensemble du système. Au Canada, 235 000 personnes au moins sont sans abri, et près de 20 % des habitants sont touchés par de graves problèmes d'abordabilité des logements⁶. Devant ces impératifs, le gouvernement fédéral a publié sa première Stratégie nationale sur le logement, dans laquelle il déclare que tous les Canadiens « méritent un logement sûr et abordable ». Les municipalités seront des partenaires incontournables dans la mise en œuvre de cette stratégie, surtout quand il s'agira d'aider les ménages les plus vulnérables, pour qui l'abordabilité du logement est une nécessité. Le gouvernement leur versera donc 2,5 milliards de dollars pour qu'elles fassent construire des logements locatifs abordables⁷. Le secteur locatif privé est lui aussi très sollicité à cet égard. Pour augmenter rapidement l'offre de logements locatifs sans avoir à trouver des terrains résidentiels ou à construire de nouvelles résidences, il est notamment possible de diviser le parc de logements en immeubles à plusieurs locataires. Au Canada, ce type de logement a fait son apparition au Canada sous deux formes : les maisons de chambres et les habitations accessoires (ou appartements accessoires).

La maison de chambres n'est pas facile à définir, car elle ne fait pas forcément partie de l'environnement bâti; il s'agit plutôt d'un arrangement entre des personnes sans lien de parenté. Une maison de chambres contient généralement des chambres individuelles et des pièces à partager (salle de bains, cuisine). Ces chambres sont souvent occupées par des gens qui ont du mal à conserver un logement traditionnel : personnes âgées à revenu fixe, personnes handicapées, personnes sous-employées et personnes qui économisent pour s'acheter un logement⁸. Bien qu'elles ne soient pas communément considérées comme des maisons de chambres, les logements pour étudiants en partagent souvent les caractéristiques, la seule différence étant leurs occupants⁹. D'après Jessica Simone Roher, cette forme de logement est indispensable pour aider les personnes vulnérables; or les politiques municipales qui l'encadrent ont engendré une discrimination systémique à l'encontre de ces personnes¹⁰. Les maisons de chambres sont généralement mal perçues par le public. Une analyse des journaux d'Halifax a révélé que les articles sur ce type de logement contenaient souvent les termes « sordides », « illégales », « pollution visuelle » et « taudis »¹¹. À l'échelle des quartiers, ces impressions négatives se manifestent par une attitude réfractaire de la part des personnes qui résident à proximité. Devant cette pression politique, beaucoup de municipalités se sont dotées de règlements et de programmes de délivrance de permis pour encadrer ces logements. Mais d'après une autre étude menée à Toronto,

l'application de ces règlements est une autre paire de manches, et de nombreux propriétaires continuent donc d'exploiter des maisons de chambres illégales¹².

Les habitations accessoires sont des logements locatifs autonomes nés de la division d'une maison individuelle. Elles représentent près de 25 % des logements locatifs urbains du Canada. Auparavant, elles étaient bâties sans permis de construire et leur exploitation allait à l'encontre des règlements de zonage municipaux. Plus récemment, certaines municipalités ont commencé à adopter des règlements de zonage et de délivrance de permis pour légaliser les habitations accessoires. Aujourd'hui en Ontario, 65 % des municipalités disposent d'une politique à cet égard, mais la plupart de ces programmes sont facultatifs ou dotés de mécanismes d'application laxistes, si bien qu'il n'y a pas beaucoup de propriétaires qui y participent. Malgré ces problèmes juridiques, selon Richard Harris et Kathleen Kinsella, les habitations accessoires constituent un élément essentiel du marché locatif urbain¹³. Dans une étude sur les locataires d'habitations accessoires à Calgary, Pernille Goodbrand et Harry Hiller ont découvert que la plupart des locataires faisaient peu de cas de la condition juridique du logement, mais qu'en revanche, ils se souciaient de la stigmatisation qui y était associée, notamment dans le cas des logements au sous-sol. La majorité des locataires voient cet arrangement comme une forme de logement de transition¹⁴.

Vu la hausse fulgurante de la demande de logements locatifs, la diversification des options de location courte durée et les facteurs stratégiques propres aux habitations accessoires et aux maisons de chambres, il est évident que les municipalités doivent se doter de règlements détaillés pour répondre à cette transformation du secteur. Ces règlements doivent tenir compte de l'écheveau de besoins et d'intérêts concurrents des locataires, des propriétaires, des quartiers, de l'ensemble des résidents et des autres parties prenantes. D'après la Ville d'Ottawa, toute intervention stratégique doit avoir pour objectif de garantir l'efficacité et l'application de ces règlements et la durabilité des services, tout en maximisant les avantages pour la population – qualité, disponibilité et abordabilité des logements locatifs de tous types.

Le comportement des propriétaires

Les propriétaires ne sont pas tous les mêmes : comme leurs motivations varient, leur comportement peut lui aussi varier. Les différences les plus marquantes sont celles qui séparent les propriétaires de logements sociaux et ceux de logements privés. Comme le rôle des logements sociaux a reculé depuis les années 1990, de plus en plus

de gens se tournent vers le marché privé¹⁵. Les propriétaires de logements sociaux ont pour mandat de fournir des logements abordables, tandis que les propriétaires privés investissent dans le logement pour en tirer profit¹⁶. Les propriétaires privés peuvent aussi être divisés en deux catégories : professionnels et non professionnels. La caractéristique qui les distingue est l'effort déployé pour maximiser la rentabilité de leur investissement. Selon une étude sur les propriétaires privés britanniques, il s'avère que les propriétaires professionnels ont généralement plus de logements et réagissent plus vite aux changements du marché. Les investisseurs non professionnels cherchent aussi à faire du profit, mais ils ont tendance à aborder les choses de façon plus passive et misent sur la hausse du prix du logement à long terme pour compenser les coûts de renonciation¹⁷.

L'émergence de l'équilibre du marché a attiré des investisseurs privés et institutionnels : fonds d'actions privés, sociétés de gestion d'actifs financiers, fiducies de placement immobilier. À Toronto, des investisseurs achètent des propriétés locatives vieillissantes dont la qualité laisse à désirer et encaissent un loyer inférieur à la moyenne. Ensuite, ils augmentent le loyer ou délogent les locataires pour embourgeoiser la propriété¹⁸. Autre stratégie employée par les propriétaires : laisser la propriété se détériorer en refusant de la réparer ou de la rénover. Dans un marché locatif saturé, ils peuvent ainsi réduire leurs frais tout en imposant le même loyer, voire un loyer plus élevé¹⁹. Ces propriétaires cherchent le profit à tout prix, et les municipalités doivent en tenir compte dans leurs règlements pour limiter les effets négatifs éventuels de ce type de comportement.

Selon plusieurs études, même quand ils se voient offrir des subventions, certains propriétaires ne sont pas favorables à l'idée d'augmenter la qualité de leur bien. C'est notamment le cas d'un grand nombre de propriétaires du Royaume-Uni, qui renoncent à améliorer l'efficacité énergétique de leur propriété, même en ayant accès à une aide financière. Ces travaux permettraient pourtant de réduire la facture de chauffage des locataires, d'améliorer la santé des locataires à faible revenu, de réduire les émissions de carbone et d'accroître la valeur de la propriété. D'après Aimee Ambrose, si les propriétaires ont cette attitude, c'est parce qu'ils ne sont pas au courant des subventions ni conscients des avantages des rénovations²⁰. Cette réticence à l'optimisation s'observe souvent chez les propriétaires non professionnels, qui ont plutôt tendance à se contenter de résultats satisfaisants au lieu de viser l'excellence, en raison de la rationalité limitée. En tant qu'agents, ils ont des capacités de traitement de l'information limitées et des connaissances imparfaites, ce qui les prédispose à avoir un tel comportement²¹. Le règlement est le moyen le plus courant de forcer les

propriétaires à bien agir, mais ses effets sont limités en l'absence de mesures d'application efficaces.

La lutte contre les nuisances

La lutte contre les nuisances sonores est l'un des domaines les plus difficiles à réglementer. Les municipalités reçoivent beaucoup de plaintes pour tapage, surtout dans les immeubles à plusieurs locataires ou dans les secteurs de logements hors campus destinés aux étudiants de niveau postsecondaire. Le bruit est également associé à des problèmes de santé : d'après une étude menée aux Pays-Bas, il existe une corrélation entre les bruits résidentiels et les maux de tête, les symptômes cardiovasculaires et d'autres effets négatifs²².

Les logements pour étudiants de niveau postsecondaire représentent tout un casse-tête pour les organismes de réglementation. À Kingston, ceux situés près de l'Université Queen's se trouvent dans des quartiers traditionnellement familiaux, ce qui donne lieu à de nombreuses plaintes concernant le bruit, à un mauvais entretien des bâtiments et à des infractions aux règles de stationnement. La Ville a tenté d'utiliser certains règlements de zonage et de normes de biens-fonds, mais sans grand succès, à cause de problèmes juridiques et de l'inefficacité du régime d'application basé sur les plaintes²³. Waterloo, quant à elle, s'est doté de règlements plus stricts, puisqu'elle oblige tout propriétaire louant un petit bâtiment résidentiel à obtenir un permis de location. Les logements contenant cinq chambres ou plus (c'est souvent le cas des logements étudiants hors campus) sont tenus de respecter les règlements encadrant les pensions de famille et les maisons de chambres définis dans le Code de prévention des incendies, le Code du bâtiment et tout règlement de zonage. Les propriétaires doivent demander un permis tous les ans et présenter des formulaires d'inspection des systèmes électriques et des installations de chauffage. Ils doivent aussi remettre à la Ville un plan d'entretien de leur propriété²⁴. L'application des règlements par l'intermédiaire du bureau de prévention des incendies s'est avérée efficace pour gérer les logements étudiants de la ville²⁵.

Même s'ils sont généralement les bienvenus dans les municipalités, puisque leur présence est bonne pour l'économie locale, les touristes peuvent déranger les résidents lorsqu'ils débordent peu à peu des quartiers touristiques traditionnels. D'après une étude menée par Nicole Gurrin et Peter Phibbs sur les locations courte durée en Australie, toutes les administrations locales constatent une hausse du nombre de plaintes concernant le bruit, le stationnement, les déchets et la circulation à cause de ce type de locations²⁶. Les gouvernements des États de Victoria et de Nouvelle-Galles du Sud ont modifié leur loi pour tenir les propriétaires responsables des nuisances occasionnées par les personnes qu'ils hébergent, et ont aussi adopté des dispositions pour interdire aux propriétaires de faire de la location courte durée en cas d'infractions répétées (dispositions « anti-fêtards »)²⁷.

La santé et la sécurité

Les Canadiens n'ont pas tous le même état de santé, et ces différences peuvent s'expliquer entre autres par la qualité du logement et du quartier. Le milieu de vie intérieur d'une personne est un déterminant de la santé non négligeable²⁸, notamment dans le cas des ménages à faibles revenus :

« Plus le loyer est bas, moins la qualité du logement est bonne, et plus il y a de risques de chute et de brûlure, d'exposition aux toxines, de problèmes de chauffage et de ventilation, de moisissure et d'allergènes (par exemple, les déjections de coquerelles), et donc, par extension, plus il y a de risques pour la santé. C'est souvent les personnes malades, âgées ou sans emploi qui pâtissent le plus des mauvaises conditions de logement, et qui peuvent d'ailleurs subir un effet cumulatif; ainsi que les enfants, chez qui les conséquences peuvent se faire sentir à long terme²⁹. »

Quand on vit dans un logement locatif de mauvaise qualité, on subit des conséquences non négligeables sur sa santé physique, mais parfois aussi sur sa santé mentale. D'après une étude menée auprès de jeunes locataires au Royaume-Uni, les problèmes de location, les déménagements fréquents et le fait de devoir harceler son propriétaire pour qu'il fasse des réparations sont autant de facteurs qui peuvent nuire à la santé mentale³⁰. C'est d'ailleurs en raison de ces effets sur la santé qu'il faut réglementer les logements locatifs de manière plus stricte.

Les étudiants de niveau postsecondaire constituent un autre groupe de locataires qui est souvent aux prises avec des logements locatifs de mauvaise qualité. D'après une étude menée auprès de 2 097 étudiants à l'Université de Sherbrooke (Québec), 36 % des étudiants sont exposés à la moisissure ou à l'humidité résidentielle. Selon les auteurs, il faudrait considérer les étudiants comme une population vulnérable et, à l'aide de ressources supplémentaires, les informer de leurs droits de locataires, faire appliquer les règlements en vigueur et inciter les propriétaires à rénover leurs logements³¹. Ces résultats sont étayés par une étude menée par Bill Davies et Anna Turley sur la qualité des logements à Londres, en Angleterre. D'après les auteurs, plus il y a d'étudiants, plus la croissance du marché locatif est forte, et moins la qualité de ces logements est bonne. Le Royaume-Uni a mis en œuvre un programme de permis obligatoire pour certains types d'habitations collectives qui, avec plus de 20 000 permis délivrés, s'est avéré efficace. Mais même si moins de 20 % des propriétaires contournent les règlements, les auteurs estiment que ceux-ci doivent être étendus à d'autres types de logements locatifs, surtout ceux utilisés par les populations vulnérables³².

La Nouvelle-Zélande encadre actuellement les logements locatifs à l'aide d'un mélange de règlements et lois. Trois principaux instruments établissent des normes minimales de santé et de sécurité en la matière : les Housing Improvement Regulations (règlements sur l'amélioration du logement) (1947), la *Residential Tenancies Act* (loi sur la location des locaux d'habitation) (1986), et le *New Zealand Building Code* (code du bâtiment de Nouvelle-Zélande) (2008). Selon une étude menée à ce sujet, l'interaction entre ces instruments donne lieu à un système laxiste et mal appliqué, et puisqu'il y a maintenant 39 % de Néo-Zélandais qui vivent en logement locatif (chiffre de 2013, le plus élevé depuis 1951), cette solution est de moins en moins tenable³³. D'après Edward Sharpe-Davidson, les logements locatifs privés du pays ne sont pas de bonne qualité à cause de la mauvaise gestion des propriétaires amateurs et des mesures coercitives trop laxistes³⁴. Certains chercheurs de Nouvelle-Zélande militent donc en faveur d'une réglementation des logements locatifs plus globale.

Des chercheurs de l'Université d'Otago ont créé une « garantie de conformité » s'appliquant aux logements locatifs dans le but d'améliorer la santé des locataires et de réduire les blessures à la maison. Cette garantie contient 31 critères portant sur le chauffage, la ventilation, l'isolation, la stabilité structurelle, l'hygiène et les risques de blessure. À ce stade, il s'agit seulement d'un programme pilote facultatif, mais on tente actuellement d'en faire une loi en Nouvelle-Zélande. Sur les 144 logements inspectés pendant le projet pilote, 94 % étaient non conformes. Ces inspections, dont la durée médiane était de 46 minutes, ont été effectuées par des mandataires externes à l'aide d'une liste de contrôle à 63 points. Les propriétaires ont été informés des critères non remplis et des mesures à prendre pour que leur logement respecte les normes minimales de la garantie. Précisons que comme les propriétaires se sont portés volontaires pour participer à cette étude, il se peut que l'échantillon obtenu ne soit pas représentatif de l'ensemble du marché locatif. En revanche, les logements locatifs inspectés étaient probablement de meilleure qualité que la moyenne³⁵.

La protection du consommateur

Dans les marchés locatifs où les loyers augmentent rapidement et où le taux d'inoccupation est bas, il est primordial de protéger le consommateur. Les locataires peuvent en effet subir des pressions de la part des propriétaires souhaitant augmenter leur loyer ou les déloger pour fixer un loyer plus élevé par la suite. Dans ce type de marché, les personnes en quête d'une location ont le choix entre un loyer élevé et un logement de mauvaise qualité. Les propriétaires ont donc l'avantage sur les locataires, et il est de plus en plus tentant pour eux d'imposer à ces derniers de mauvaises conditions de vie, des cautions et des hausses de loyer illégales et des expulsions injustifiées.

Dans le marché locatif, la protection du consommateur n'est pas une tâche facile, car les consommateurs n'ont pas les mêmes besoins ni les mêmes aspirations selon leur situation et le type de logement qu'il leur faut. Ces besoins divergents entrent souvent en conflit. Les locations courte durée peuvent par exemple faire monter le coût des logements locatifs permanents. À Barcelone, d'après une étude sur Airbnb, cette augmentation est de 4 %³⁶. Les ordonnances locales se sont avérées efficaces pour réduire les activités de location courte durée. Certaines des villes du comté de Los Angeles ont adopté des ordonnances sévères pour encadrer les locations courte durée, mais un grand nombre ne l'ont pas fait. Hans Koster, Jos van Ommeren et Nicolas Volhausen se sont servis de ce comté comme terrain d'analyse de l'efficacité de ces règlements. Ils ont découvert que dans les villes dotées d'un règlement, il y avait en moyenne 30 % de moins de logements inscrits sur Airbnb et le prix du logement avait baissé de 3 %³⁷. Il est difficile de tenir compte des besoins de tous les consommateurs en même temps, mais il est possible d'y parvenir efficacement au moyen de politiques, comme le montrent les démarches entreprises dans d'autres administrations.

L'application des règlements basée sur les plaintes

Au Canada, la plupart des règlements encadrant les logements locatifs sont appliqués à l'échelle municipale au moyen d'un système basé sur les plaintes. Ces règlements ont pour objectif de corriger plusieurs lacunes du marché concernant la santé et la sécurité, le code du bâtiment, la lutte contre les nuisances, les maisons de chambres, les habitations accessoires et les locations courte durée. Un système basé sur les plaintes aborde les infractions de manière passive. Le plus difficile avec ce mécanisme, c'est de faire en sorte que les locataires connaissent leurs droits et se sentent libres de porter plainte contre leur propriétaire. Bien que les modalités varient selon le règlement, en règle générale, la municipalité attend de recevoir une plainte d'une personne externe au sujet d'une infraction pour enquêter. L'organe d'exécution doit ensuite :

1. juger si la plainte est légitime ou non;
2. décider d'enquêter ou non;
3. enquêter;
4. relever les infractions, s'il y en a;
5. déterminer comment faire appliquer le règlement auprès du propriétaire;
6. vérifier l'efficacité des mesures coercitives.

Puisque la municipalité ne donne suite qu'aux plaintes, les propriétaires aux locataires moins entreprenants peuvent avoir des logements non conformes et s'en tirer. Les gros joueurs, par exemple les sociétés qui exploitent de grands immeubles d'habitation, sont

faciles à repérer par les agents d'application des règlements municipaux, mais la situation peut être beaucoup plus corsée dans le cas des personnes qui ne possèdent qu'un ou deux logements. Si un logement n'est pas repérable, il ne peut pas être inspecté.

Dans son étude sur les logements locatifs à Vancouver, Pablo Mendez estime que si l'on utilise cette méthode inefficace, c'est parce qu'il serait trop coûteux d'inspecter tous les logements en amont, et qu'il faudrait en faire fermer un grand nombre pour non-conformité, ce qui aggraverait la pénurie³⁸. Avec ce régime, les municipalités font preuve d'un manque de logique auprès des propriétaires. En effet, les politiques indiquent clairement que la qualité des logements locatifs est très importante, alors que ce n'est pas du tout le cas des mesures d'application. Puisqu'ils savent que les logements de mauvaise qualité ou illégaux constituent une part importante du marché et que seule une plainte peut déboucher sur une enquête, les propriétaires considèrent le régime d'application comme une menace non crédible. Par conséquent, nombreux sont ceux qui exploitent des logements non conformes aux règlements. Pour bien réglementer les logements locatifs, il est donc primordial que les municipalités s'attaquent aux deux questions suivantes : la probabilité des inspections et la nécessité d'avoir des logements de moindre qualité.

L'une des difficultés quand on veut instaurer un régime d'application efficace, c'est de créer un système d'enregistrement des plaintes facilement utilisable par les locataires et les résidents, sans que les responsables se retrouvent inondés de plaintes au point de ne plus pouvoir y répondre correctement. Si toutes les plaintes sont recevables, le problème n'est pas le mécanisme mais le manque de ressources. Mais l'ajout des ressources humaines à l'évaluation et au classement des plaintes peut coûter trop cher. À New York, c'est devenu un problème majeur, et la Ville s'est tournée vers les technologies pour simplifier le processus : elle utilise les mégadonnées pour optimiser les renseignements obtenus à l'aide de son système de plaintes. Au lieu de faire appel à des inspecteurs, elle a maintenant recours à l'analyse ciblée des données pour déterminer quelles plaintes sont les plus susceptibles de concerner des propriétés non conformes aux règlements de santé et de sécurité³⁹. La Ville de Sydney, en Australie, utilise elle aussi les mégadonnées pour repérer les pensions de famille illégales. Yung Yau et Wai Kin Lau recommandent également de recourir aux mégadonnées pour réduire le coût de détection des divisions de logements illégaux à Hong Kong⁴⁰.

Le régime basé sur les plaintes est une solution imparfaite au problème d'application des règlements sur les logements locatifs. Malgré l'existence de règlements rigoureux, nombreux sont les propriétaires qui exploitent des logements dangereux ou illégaux, car ils ne craignent pas les risques d'inspection. Ce régime réduit le nombre de logements à inspecter par la municipalité, ce qui, pour les pouvoirs publics, se traduit par des économies à court terme. En revanche, si les règlements sont mal appliqués, il y a des conséquences négatives à long terme sur la santé et la

sécurité publiques, la protection du consommateur et la lutte contre les nuisances. Beaucoup de municipalités sont conscientes qu'elles doivent consolider cette stratégie passive si elles veulent se doter de politiques de logement efficaces. Dans cette optique, elles ont donc commencé à adopter des régimes de délivrance de permis.

La délivrance de permis aux propriétaires

La solution de rechange la plus courante au régime basé sur les plaintes et le régime de délivrance de permis aux propriétaires. Il s'agit d'une stratégie préventive où les propriétaires doivent enregistrer leur logement et le faire inspecter avant de le louer (dans certains cas, seulement si leur logement est d'un type particulier, par exemple un grand appartement ou un logement pour étudiants). L'inspection permet de vérifier que le logement est conforme à tous les règlements applicables. Cette méthode est censée être meilleure pour les locataires, car elle peut se traduire par une application plus efficace des règlements, mais elle comporte son lot de problèmes. En effet, il peut s'avérer difficile de mettre en branle un programme de délivrance de permis à cause du nombre de logements devant obtenir un permis au moment du lancement. Autre difficulté : il est peu probable que les propriétaires s'inscrivent sans mesures incitatives. Pour qu'un régime de permis fonctionne, la municipalité a besoin de beaucoup de ressources afin d'effectuer les inspections préliminaires et périodiques. Toutes ces embûches peuvent coûter cher à la municipalité (même si les frais d'inspection et les amendes viennent compenser les coûts)⁴¹.

Il existe une variante : le régime de délivrance de permis ciblé. Avec cette méthode, on se sert des plaintes et des infractions pour repérer les propriétaires qui ne respectent pas les règlements, puis on les oblige à s'enregistrer et à s'acquitter de frais de permis. Leur logement est ensuite fréquemment inspecté. Si un propriétaire satisfait mieux aux règlements par la suite (peu ou pas d'infractions), il peut être désinscrit du régime de permis, ou au moins se voir attribuer le statut de propriétaire conforme nécessitant moins d'inspections, voire aucune. Il faut moins de ressources pour administrer ce régime, et ce dernier est en outre axé sur les propriétaires qui se conforment le moins aux règlements⁴². C'est cette méthode qui permettrait d'obtenir le plus de résultats avec le moins d'argent, mais elle pourrait être perçue comme discriminatoire envers certains propriétaires. Elle nécessiterait aussi une analyse détaillée des données sur l'application des règlements et les plaintes pour répertorier les propriétaires à cibler. Ce régime est une forme de paternalisme asymétrique, pour reprendre les termes de Colin Camerer et coll., car il est axé sur les fraudeurs mais n'a peu voire pas du tout d'effet sur les propriétaires qui ont un comportement économique rationnel en respectant les règlements applicables⁴³.

Au Royaume-Uni, bon nombre d'administrations locales (conseils, districts) ont instauré un régime d'accréditation des propriétaires, en collaboration avec la National

Landlords Association (NLA). Avec ce régime, les propriétaires doivent enregistrer leur logement, l'auto-évaluer et se soumettre à un examen de leurs pratiques de gestion. Ceux pour qui le processus est concluant reçoivent une accréditation comme gage de la qualité de leur logement et de leurs compétences de propriétaire. Ils peuvent aussi faire inscrire leur logement sur un portail de location en ligne administré par les autorités locales ou la NLA, et recevoir des subventions ou de l'aide financière pour l'entretien, les réparations et les rénovations⁴⁴. Ce type de régime est un bon début, mais il lui manque la rigueur des inspections indépendantes, comme dans le cas de la garantie de conformité de la Nouvelle-Zélande.

En Ontario, certains propriétaires sont réticents à être réglementés par un régime de délivrance de permis. D'après un rapport produit à la demande de la Federation of Rental-Housing Providers of Ontario (FRPO), ce régime ne protège pas les locataires, met inutilement les propriétaires à rude épreuve (ce qui peut réduire l'offre de logements) et ne rapporte pas de recettes à la municipalité. Vu la source, les résultats ne sont pas objectifs, mais cette étude donne néanmoins une bonne idée de la réaction qu'auraient les propriétaires devant un tel changement. Dans le rapport, on estime que 30 % des logements de Hamilton (537 000 habitants) sont « non inscrits » et pourraient bien disparaître du marché si un régime plus rigoureux voyait le jour⁴⁵. Il est toutefois excessif d'insinuer que tous ces propriétaires préféreraient dire adieu à leur revenu de location plutôt que de se conformer aux règlements. Ils résistent souvent à des règlements plus stricts en invoquant les droits de propriété. Cela dit, rappelons que dès qu'ils passent du côté de l'offre sur le marché du logement, ils deviennent des exploitants d'entreprise et peuvent donc être réglementés en tant que tels.

La réglementation des locations courte durée

Les plateformes de location courte durée comme Airbnb, VRBO, HomeAway et FlipKey permettent aux propriétaires de louer une chambre ou leur logement tout entier pour une courte durée. Grâce à elles, ceux-ci ont découvert une nouvelle utilité à leur logement, et les voyageurs ont trouvé une solution de rechange aux hôtels et aux gîtes touristiques traditionnels. Si les consommateurs ont plus d'options, il se peut qu'il y ait plus de visiteurs et de touristes, ce qui peut se traduire par des retombées économiques positives. Dans son étude, Airbnb constate que les voyageurs qui utilisent ses services passent 2,1 fois plus de temps sur place et dépensent 1,8 fois plus d'argent que les visiteurs traditionnels⁴⁶. D'après Chiara Farronato et Andrey Fradkin, les profits les plus importants sont engrangés dans des lieux (New York) où à des moments de l'année (veille du jour de l'An) où les hôtels sont saturés⁴⁷. Selon une étude sur le tourisme en Idaho (choisi pour sa grande popularité sur Airbnb), il existe une corrélation positive entre les inscriptions de logements sur Airbnb et l'emploi dans le tourisme. Cela dit, les auteurs précisent que ces gains sont contrebalancés par des pertes d'emploi dans l'hôtellerie⁴⁸. D'après une autre étude sur le secteur du logement

d’Austin, au Texas, on estime que le marché d’Airbnb a fait baisser les revenus hôteliers de 8 % à 10 %⁴⁹. À l’issue d’une analyse quantitative de 10 grands marchés hôteliers des États-Unis, il a été découvert que l’augmentation de l’offre d’Airbnb nuisait aux revenus d’hébergement, aux tarifs journaliers moyens et au taux de fréquentation⁵⁰. Les partisans de l’économie du partage considèrent que cette supplantation est une destruction « créatrice » nécessaire à l’innovation⁵¹.

L’hôtellerie n’est pas le seul secteur supplanté par les locations courte durée. Ces nouvelles plateformes se répercutent aussi sur l’offre et l’abordabilité des logements dans un grand nombre de municipalités. Initialement, elles devaient aider les propriétaires à louer des chambres libres ou l’ensemble de leur logement quand ils s’absentaient. Une fois qu’elles ont gagné en popularité, il est vite devenu intéressant pour les investisseurs d’acheter des propriétés dans le seul but de les louer sous cette forme. D’après un rapport récemment publié par le groupe de revendication Fairbnb, à l’heure actuelle, il y a au plus 6 500 logements entiers qui ne peuvent être loués de façon permanente à Toronto à cause d’Airbnb⁵². La location courte durée a également des répercussions sur les loyers et le prix du logement. Selon une étude, on estime que dans les lieux caractérisés par une forte activité d’Airbnb (les auteurs ont choisi New York), il pourrait y avoir une hausse de 17,7 % du prix du logement⁵³. À Barcelone, Airbnb a fait grimper les loyers de 4 %⁵⁴. À cause de la pression exercée par la location courte durée sur le marché du logement et sur les hôtels, plusieurs municipalités ont entrepris de l’encadrer.

Au Canada, la filière hôtelière exhorte tous les ordres de gouvernement à collaborer pour mettre les hôtels traditionnels et les locations courte durée sur un pied d’égalité, notamment en soumettant les deuxièmes aux mêmes normes de santé et de sécurité rigoureuses et aux mêmes taxes que les premiers. Les acteurs de la filière militent aussi pour restreindre ce type de location aux résidences principales et limiter le nombre de nuits louées⁵⁵. Ces démarches s’avèrent efficaces dans d’autres régions, mais uniquement lorsque les plateformes acceptent de partager leurs données avec les organismes de réglementation. C’est notamment le cas à Londres et à San Francisco. À Toronto, la Ville a rédigé un règlement pour limiter les locations courte durée aux résidences principales. Au Québec, le gouvernement a conclu avec une plateforme un accord qui s’est soldé par le versement de 2,8 milliards de dollars d’impôts⁵⁶. Ces progrès en faveur d’une réglementation efficace sont essentiels pour mettre en place une stratégie globale qui garantit l’équité devant les perspectives économiques, tout en protégeant les intérêts de la collectivité.

Les autres démarches stratégiques

Plusieurs pays d'Europe ont recours à des stratégies fiscales pour inciter les propriétaires à augmenter la qualité de leur logement locatif, par exemple par l'allègement fiscal sur les gains en capital. En France et en Allemagne, on encourage la propriété à long terme en exonérant d'impôt les gains en capital respectivement au bout de 15 ans et de 10 ans. Les propriétaires sont en effet plus enclins à entretenir leur bien s'ils le gardent longtemps. Au Royaume-Uni, les propriétaires peuvent déduire de leurs impôts les travaux d'entretien et de réparation dans leur logement, mais pas les travaux de rénovation. Là encore, ils auront plus tendance à préserver la qualité de leur bien s'ils peuvent réduire les frais de réparation⁵⁷. Ces stratégies fiscales sont déployées à l'échelle nationale, mais on pourrait en adopter aussi à l'échelle municipale, par exemple en allégeant l'impôt foncier ou en accordant une aide financière pour compenser les coûts d'entretien d'une propriété.

De jeunes entreprises dans le domaine des technologies se servent des données pour donner aux locataires les moyens de tenir leur propriétaire responsable à l'égard des règlements. Il existe notamment une application, Heat Seek, grâce à laquelle les locataires peuvent surveiller la température de leur logement et faire respecter les normes de chauffage par le propriétaire. Le Displacement Alert Project est une carte participative qui montre les bâtiments abordables (généralement aux loyers gelés) où les propriétaires tentent de déloger les locataires. Who Owns What est un site Web où les locataires new-yorkais peuvent savoir qui est le propriétaire de leur immeuble et quels sont ses autres biens-fonds, et ainsi faire tomber le masque de société à responsabilité limitée derrière lequel se cachent les gros propriétaires pour se protéger des poursuites⁵⁸. Bon nombre de ces outils en sont encore à leurs balbutiements, mais ils peuvent toutefois s'avérer efficaces pour favoriser la conformité des logements locatifs. En conjuguant ce type de logiciel à des démarches informant les locataires de leurs droits, on pourrait permettre à ceux-ci de défendre leurs propres intérêts et réduire le nombre d'agents d'application des règlements municipaux ou d'inspecteurs nécessaires pour faire marcher droit les propriétaires.

Méthodologie de l'analyse du contexte

Les municipalités abordent de différentes manières les questions de santé et de sécurité publiques, de protection du consommateur et de lutte contre les nuisances qui font surface dans le marché locatif. Avant d'élaborer sa propre formule, la Ville d'Ottawa doit se renseigner sur les pratiques exemplaires adoptées par ses homologues dans ce domaine. Nous avons donc réalisé une analyse du contexte ailleurs au Canada et à l'étranger, là où les logements locatifs sont encadrés, principalement à l'échelle des municipalités. Même si notre objectif était surtout de connaître à fond les stratégies réglementaires employées par les administrations canadiennes, nous avons aussi pris des exemples de pratiques novatrices ayant cours aux États-Unis.

Le but de cette analyse est d'aider la Ville d'Ottawa à instaurer une réglementation optimale pour encadrer ses logements locatifs, par l'étude des questions suivantes :

- la méthode à privilégier, c'est-à-dire soit un régime de délivrance de permis d'entreprise s'appliquant aux diverses formes de logements locatifs, soit d'autres mécanismes réglementaires pour favoriser la conformité du secteur aux normes de biens-fonds et aux autres exigences;
- les outils de planification et de réglementation pour gérer la croissance prévue du nombre d'étudiants de niveau postsecondaire;
- les pratiques exemplaires pour assurer la santé et la sécurité publiques, protéger le consommateur et lutter contre les nuisances;
- les coûts de l'administration des règlements et de leur application, ainsi que de la structure tarifaire que la Ville pourrait mettre en place pour financer entièrement ces coûts.

L'analyse portait sur cinq villes canadiennes : Toronto, Oshawa, Vancouver, Calgary et Edmonton, ainsi que sur deux villes américaines – Boulder (Colorado) et Oakland (Californie). Elles ont été choisies parce que leur contexte est pertinent pour Ottawa, et aussi parce qu'elles ont adopté des stratégies différentes pour réglementer les logements locatifs. Lorsque c'était pertinent, nous avons aussi mentionné les politiques provinciales ou fédérales en vigueur à ce sujet.

Pour mener cette analyse, nous avons utilisé des documents publics : règlements municipaux, sites Web gouvernementaux, rapports gouvernementaux et, le cas échéant, rapports de recherche sur la municipalité. Dans certains cas, nous avons interrogé des professionnels du logement et des agents d'application des règlements municipaux de la municipalité. Toutes les données sur les municipalités canadiennes relèvent des régions métropolitaines de recensement. Les données sur la population,

les revenus et les ménages sont tirés du recensement de 2016. Les taux d'inoccupation des logements locatifs proviennent de l'étude de la SCHL sur les maisons en rangée et les appartements privés en location dans les centres urbains. En puisant dans toutes ces sources, nous avons pu mettre en lumière un grand nombre de facettes des règlements du marché locatif. Le plus difficile était de trouver des données sur l'efficacité des règlements et des mesures d'application, puisqu'il n'y a pas beaucoup de municipalités qui ont assez de données sur les logements locatifs (surtout dans le marché secondaire). Quand c'était possible, nous avons fait des estimations en fonction du nombre d'employés affectés à l'exécution de ces règlements.

Canada

L'analyse du contexte portait sur cinq villes canadiennes : Toronto, Oshawa, Calgary, Edmonton et Vancouver. Toutes ces villes sont aux prises avec des problèmes concernant leur marché locatif et se sont dotées de stratégies similaires, mais distinctes, pour tenter de les régler. Les décisions fédérales ont eu des conséquences sur les cinq municipalités; elles sont décrites dans la présente section.

Dans ses politiques de logement, le Canada compte beaucoup sur le marché privé pour la répartition, l'attribution et l'entretien des logements. Par conséquent, les programmes fédéraux sont surtout axés sur l'accès à la propriété, les politiques visant à le promouvoir et le faciliter auprès des Canadiens.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est responsable de la mise en application des politiques de logement fédérales. Fondée en 1946, la SCHL avait initialement pour mission d'assurer le bon fonctionnement du marché de l'hypothèque amortie pour les acquéreurs de logement et les investisseurs privés dans les logements locatifs⁵⁹. Depuis, elle a mis en œuvre une multitude d'autres programmes fédéraux centrés sur l'accès à la propriété, entre autres le Programme d'aide pour l'accession à la propriété, le Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété, le régime enregistré d'épargne-logement et le Programme de protection des taux hypothécaires⁶⁰.

Le gouvernement fédéral a annoncé pour la première fois son projet de stratégie nationale sur le logement dans son budget de 2017, marquant un tournant majeur dans les politiques de logement canadiennes et rétablissant son rôle dans l'offre, l'entretien et la réparation des logements abordables. Au cœur du financement associé à cette stratégie figuraient le Fonds national de co-investissement pour le logement, l'Allocation canadienne pour le logement et les fonds consacrés aux initiatives de logement

communautaire. Cela dit, la plupart de ces fonds ne devraient pas être accessibles avant 2020⁶¹.

En politique de logement, le rôle du gouvernement fédéral ne s'est jamais étendu à la santé, à la sécurité, ni à la protection du consommateur. Ces domaines sont du ressort des ordres de gouvernement infranationaux, qui adoptent généralement des normes provinciales et des règlements municipaux répondant aux besoins locaux. Si elle veut se doter d'un cadre sur les logements locatifs qui traite au mieux les problèmes grandissants que nous avons mentionnés, la Ville d'Ottawa doit se familiariser avec ce contexte.

Ontario

Deux régions de l'Ontario ont été étudiées dans le cadre de cette analyse. Puisque l'Ontario sera forcément la province où seront appliquées les recommandations, il est primordial de mieux connaître les lois provinciales qui peuvent influencer sur la capacité des municipalités à encadrer les logements locatifs. La *Loi sur la location à usage d'habitation* (LLUH) est la principale loi ontarienne sur les logements locatifs. Elle fixe des normes qui protègent les locataires et aident les propriétaires à comprendre leurs droits et leurs devoirs dans un contrat de bail, et elle établit la Commission de la location immobilière, responsable du règlement des différends. La *Loi sur l'équité en location immobilière*, récemment adoptée pour modifier la LLUH, instaure une protection plus rigoureuse à l'égard des locataires, étant donné que le marché locatif est de plus en plus cher et précaire. Aux côtés de la LLUH intervient le *Code des droits de la personne* de l'Ontario, selon lequel l'accès à un logement adéquat et abordable est un droit fondamental. Ces lois concerneraient environ 1,4 million de ménages locataires en Ontario, soit 28 % des ménages de la province. La *Loi sur les condominiums* a également une incidence sur les logements locatifs de l'Ontario, car beaucoup de propriétaires louent leur condominium sur le marché secondaire ou s'en servent pour faire de la location courte durée à plein temps.

Code des droits de la personne de l'Ontario

Le *Code des droits de la personne* interdit en Ontario les actions qui constituent de la discrimination contre certaines personnes en fonction de l'un des motifs les protégeant dans un secteur social protégé. Le *Code* prévaut sur toutes les autres lois de la province, sauf si la loi en question précise expressément qu'elle s'applique malgré lui. Il garantit à chacun une chance égale d'accéder à un logement et aux avantages qui en découlent sans discrimination pour l'un des motifs mentionnés.

« Toute personne a droit à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement, sans discrimination fondée sur la race, l'ascendance, le lieu d'origine, la couleur, l'origine ethnique, la citoyenneté, la croyance, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité sexuelle, l'expression de l'identité sexuelle, l'âge, l'état matrimonial, l'état familial, l'état d'assisté social ou un handicap. »

– *Paragraphe 2(1) du Code*

Le *Code* précise aussi les discriminations au logement locatif interdites, par exemple le choix des candidats en fonction de motifs protégés, l'exclusion d'un candidat pour un motif protégé, le traitement différencié ayant trait aux obligations statutaires d'un propriétaire pendant la période d'occupation ou le traitement différencié qui résulte d'une association. Parmi les autres types de discrimination cités figurent aussi la discrimination systémique ou institutionnalisée et la présence de « règle[s] d'apparence neutre » visant des groupes précis, par exemple une clause « animaux interdits » qui nuirait aux personnes handicapées ayant un animal d'assistance.

Plusieurs municipalités ontariennes (comme Oshawa, Kitchener-Waterloo, London) se sont heurtées à des obstacles, au tribunal et devant la Commission ontarienne des droits de la personne, pour faire appliquer leurs règlements de délivrance de permis concernant les logements locatifs. Dans *1736095 Ontario Ltd. v. Waterloo (City)*, le juge Guy Di Tomaso écrit ce qui suit :

« En général, les règlements municipaux peuvent entrer en conflit avec le Code soit quand, dans leur création ou leur application, ils visent des groupes précis pour des motifs cités dans le Code, soit quand ils ont tendance à nuire à des personnes appartenant aux groupes protégés par le Code. Lorsqu'un règlement de délivrance de permis n'est pas lié à un objectif rationnel ou qu'il cible des secteurs géographiques dont les résidents appartiennent aux groupes protégés par le Code et que s'ensuivent des conséquences négatives (perte de logements abordables, surveillance plus poussée de la part des fonctionnaires), la situation pourrait être problématique du point de vue des droits de la personne. »

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

La *Loi sur la location à usage d'habitation* établit la Commission de la location immobilière et s'applique à plusieurs domaines du marché locatif ontarien. Elle fixe les

normes de logement et sert à protéger et à faire valoir les droits des locataires et des propriétaires qui concluent des baux. Elle y parvient notamment en proposant un bail standard, maintenant obligatoire pour tous les nouveaux contrats de location de la province. Il est facile à comprendre, contient des champs obligatoires et précise les responsabilités des propriétaires et des locataires au sujet du loyer, de la résiliation de la location, de l'entretien et des réparations et des conditions nulles et inexécutables (comme les animaux de compagnie).

La LLUH prévoit d'autres normes d'entretien et de réparation des logements. Selon ces normes, les propriétaires sont responsables du bon entretien de leur logement locatif. Si le locataire (ou un de ses invités) endommage le logement, c'est à lui qu'il incombe d'effectuer les réparations nécessaires. Dans cette partie, la *Loi* attribue les responsabilités quant aux réparations, tout en précisant les normes sur les conditions intérieures des logements locatifs (p. ex., la température minimale). D'autres normes d'entretien locales sont imposées par les municipalités en ce qui concerne l'extérieur des immeubles résidentiels.

Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière

La *Loi sur l'équité en location immobilière* est venue modifier la *Loi sur la location à usage d'habitation* de plusieurs façons. Au départ, elle imposait un gel des loyers aux logements locatifs nouveaux ou auparavant inoccupés afin de protéger les locataires de la hausse des loyers. Mais en raison des problèmes d'offre de logements, le gouvernement a supprimé ce gel en ce qui concerne les logements occupés pour la première fois après le 15 novembre 2018. La *Loi sur l'équité en location immobilière* établit des règles sur l'avis de résiliation et l'indemnité à verser au locataire. Par exemple, un propriétaire ne peut plus rendre d'ordonnance d'expulsion s'il souhaite occuper son logement (que ce soit pour lui-même, pour un membre de sa famille ou pour une autre personne précise) et doit choisir entre verser au locataire une indemnité égale à un mois de loyer ou lui offrir un autre logement que le locataire juge acceptable. S'il s'avère que le propriétaire, après avoir délogé un locataire de cette manière, a décidé de démolir le logement, de prendre des mesures pour le convertir ou de conclure une nouvelle convention de location dans l'année suivant la date à laquelle l'ancien locataire a quitté les lieux, il est passible d'une amende et de pénalités supplémentaires.

Loi sur les condominiums

Une autre loi ontarienne influe sur le marché locatif de la province : la *Loi sur les condominiums*. Elle a récemment fait l'objet d'un examen qui a donné lieu à des modifications dans le cadre de la *Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums*. Les changements les plus notables concernaient la *Loi sur les condominiums* et la *Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*. Une nouvelle loi a également été promulguée : la *Loi sur les services de gestion de condominiums*, visant à améliorer la gestion des condominiums. Ces changements s'appliquent surtout au règlement des différends et à la communication entre les propriétaires de condominiums et les conseils d'administration lors de l'achat et des procédures courantes (entretien, vente). Une interprétation de la *Loi sur les condominiums* par la Cour supérieure de justice a autorisé les associations condominiales à interdire l'utilisation des propriétés pour de la location courte durée par l'intermédiaire d'un règlement résidentiel⁶².

Loi sur l'inscription dans les hôtels et Loi sur les aubergistes

Les hôtels et les motels doivent respecter la *Loi sur l'inscription dans les hôtels* et la *Loi sur les aubergistes*. Dans cette première loi, un hôtel s'entend d'un « bâtiment indépendant ou de plusieurs bâtiments connexes, de six chambres à coucher au moins, servant principalement à satisfaire les besoins de restauration et d'hébergement des voyageurs; ce terme exclut un bâtiment ou des bâtiments connexes qui servent principalement à la restauration et à l'hébergement, notamment à la semaine [...] ». La *Loi* s'applique aussi aux « pensions de famille », aux « maisons d'appartements » et aux « hôtels privés »⁶³.

Cette loi oblige les hôteliers à tenir un registre où sont consignés le nom et le lieu de résidence habituel de chaque personne admise comme client dans l'hôtel et y occupant une chambre seule ou avec quelqu'un d'autre. Par ailleurs, dans chaque chambre à coucher est affiché bien en vue un tableau des tarifs de location de la chambre. Les propriétaires et les gérants qui faillissent à ces obligations sont coupables d'une infraction et passibles, sur déclaration de culpabilité, d'une amende d'au plus 500 \$.

Quant à la *Loi sur les aubergistes*, elle précise que le patron d'un hôtel, d'une auberge, d'une taverne, d'un cabaret ou d'un autre débit de boissons possède un droit de rétention sur les bagages et les biens apportés par son client jusqu'à concurrence de la valeur ou du prix du logement, dont il peut se réclamer s'il ne reçoit pas de paiement dans un délai de trois mois.

Oshawa

Nombre d'habitants : 379 848 (recensement de 2016)

Revenu médian des ménages : 85 697 \$

Nombre de ménages locataires : 30 875 (22 % du total des ménages)

Nombre total de ménages : 138 960

Taux d'inoccupation : 2,7 % (2018)

Tableau 1.0 : Règlements de la Ville d'Oshawa

Règlement municipal applicable	Santé et sécurité publiques	Protection du consommateur	Lutte contre les nuisances
Règlement 1-20029 : Property Standards (normes de biens-fonds)	S.O.	S.O.	X
Règlement 76-2006 : Adequate Heat (normes de chauffage)	X	S.O.	S.O.
Règlement 112-82 : Noise (bruit)	S.O.	S.O.	X
Règlement 120-2005 : Residential Housing License (permis de logement résidentiel)	X	X	S.O.
Règlement 94-2002 : Lodging House (maison de chambres)	X	S.O.	S.O.

Oshawa se trouve dans la région de Durham, un peu au-delà de la partie la plus à l'est de Toronto, sur les berges du lac Ontario. C'est la plus grande ville de la région. Selon le recensement de 2016, elle compte 159 458 habitants, et les revenus médian et moyen de ses ménages sont respectivement de 78 038 \$ et de 90 192 \$. Avec les campus du Collège Durham, de l'Université Trent et de l'Institut universitaire de technologie de l'Ontario (IUTO) situés sur son territoire, Oshawa compte environ 22 000 étudiants de niveau postsecondaire. Leur présence a des répercussions importantes sur le marché locatif, puisqu'il leur faut un logement locatif courte durée pendant leurs études. Et vu le nombre d'étudiants, qui ne cesse de croître, les propriétaires peuvent se permettre de leur louer des logements de mauvaise qualité, mal entretenus et à moindre coût. Bon nombre des règlements susmentionnés concernent les logements locatifs dans la mesure où ils imposent à tous les logements résidentiels – qu'ils soient occupés par leur propriétaire ou par un locataire – des normes locales sur les biens-fonds, la sécurité et les nuisances. Mais pour régler les problèmes de mauvaise qualité, voire d'insalubrité, des logements locatifs étudiants, la

Ville d'Oshawa s'est dotée d'un règlement de délivrance de permis s'appliquant aux logements des quartiers densément peuplés d'étudiants.

Maisons de chambres

La Ville d'Oshawa fut la première de l'Ontario à adopter un tel régime de délivrance de permis par suite de l'expansion universitaire et du besoin de logements locatifs qui en résulte. Elle avait des craintes précises au sujet de la prolifération des maisons hébergeant les étudiants en grand nombre. De toute évidence, ses règlements de zonage ne suffisaient pas à encadrer ces logements étudiants précaires et souvent insalubres. Pour elle, le régime de délivrance de permis était le meilleur moyen pour que les propriétaires aient tout intérêt à entretenir leur propriété, sous peine de sanctions. Sur le plan fonctionnel, les logements pour étudiants sont très semblables aux maisons de chambres, la principale différence étant le type de locataire. Et dans bien des endroits, les maisons de chambres sont déjà soumises à un permis. Mais comme les propriétaires qui louent à des étudiants ne se considèrent pas comme des exploitants de maisons de chambres, ils n'entreprennent pas de démarches pour obtenir un permis. Même s'il ne s'applique qu'aux logements locatifs situés dans un secteur précis d'Oshawa (dans un rayon d'environ 3 km autour du Collège Durham et de l'IUTO), le régime de permis de location a fait ses preuves, car il a bien servi l'objectif pour lequel il avait été créé. En effet, comme les propriétaires doivent renouveler leur permis tous les ans, leur logement fait l'objet d'une inspection de sécurité et d'entretien régulière. Ce régime de délivrance de permis est venu compléter le régime basé sur les plaintes de la Ville, permettant ainsi à tous les locataires, qu'ils soient actifs ou passifs à l'égard de leurs conditions de logement, d'être protégés comme il se doit.

Tableau 1.1 : Tour d'horizon du régime de délivrance de permis de location d'Oshawa

Nombre de permis délivrés	Environ 500
Employés supplémentaires nécessaires	Trois équivalents temps plein
Coût annuel du régime	Environ 400 000 \$
Renouvellement	Tous les ans
Mécanismes d'application	Amendes, révocation du permis
Inspections	Tous les ans (délivrance du permis) Tous les deux ans (services d'incendie) Tous les cinq ans (Office de la sécurité des installations électriques)

Dans le tableau 1.1 ci-dessus figurent des chiffres obtenus lors d'échanges avec le personnel municipal responsable de l'application du régime de délivrance de permis

d'Oshawa. Les coûts sont relativement modestes, puisqu'il ne faut que trois agents supplémentaires, ce qui représente environ 110 000 \$ par employé et par an (salaire, charges sociales obligatoires de l'employeur, matériel). Les frais administratifs associés au programme, y compris ceux des inspections, sont difficiles à quantifier, car ils sont absorbés par les budgets d'autres services, comme le service des incendies et l'Office de la sécurité des installations électriques (OSIE). Le nombre de permis de location délivrés a récemment progressé, puisque, d'après les estimations du personnel, il est passé de 300 environ durant les six premières années (2009-2015) à plus de 500 aujourd'hui. Le régime actuel s'applique à un secteur de quelque 28,3 km², soit environ 20 % de la ville. Pour agrandir ce secteur, il faudrait faire appel à 15 inspecteurs et assumer des frais d'environ 1,65 million de dollars. Vu les obstacles auxquels se heurtent les municipalités pour faire appliquer leurs règles de sécurité et de lutte contre les nuisances, ce régime de délivrance de permis a porté ses fruits; il peut donc servir d'exemple.

Location courte durée

À l'heure actuelle, la Ville d'Oshawa n'encadre pas les hôtels ou les gîtes touristiques traditionnels autrement que par les règlements qui s'appliquent aux entreprises (ces dernières devant se doter d'un permis d'entreprise standard). En revanche, elle envisage de réglementer la location courte durée sur les plateformes comme Airbnb et VRBO. À ce stade, on ignore si elle compte adopter le même régime de délivrance de permis que pour les logements étudiants.

Hôtels et motels

La Ville d'Oshawa n'encadre pas expressément les hôtels et les motels. Cette question relève du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral.

Gîtes touristiques

Un gîte touristique est une maison individuelle non attenante ou un logement agricole contenant « au maximum trois chambres servant à héberger temporairement des voyageurs, à qui des repas peuvent aussi être fournis ». Cette définition ne concerne ni les hôtels ni les maisons de chambres, qui possèdent leur propre définition dans le cadre des demandes de permis d'entreprise. La même structure tarifaire s'applique à l'obtention et au renouvellement d'un permis de gîte touristique.

Logements pour étudiants

Le régime de délivrance de permis de location dont s'est dotée Oshawa dans les quartiers entourant les établissements d'enseignement postsecondaire visait à mettre un terme à la location de maisons de chambres insalubres aux étudiants.

Toronto

Nombre d'habitants : 5 928 040

Revenu médian des ménages : 78 373 \$ (2015)

Nombre de ménages locataires : 476 966 (22 % du total des ménages)

Nombre total de ménages : 2 135 910

Taux d'inoccupation : 1,1 %

Tableau 2.0 : Règlements de la Ville de Toronto

Règlement municipal applicable	Santé et sécurité publiques	Protection du consommateur	Lutte contre les nuisances
Chapter 629 : Property Standards (normes de biens-fonds)	X	S.O.	X
Chapter 591: Noise (bruit)	S.O.	S.O.	X
Chapter 354: Apartment Buildings (immeubles d'habitation)	X	X	S.O.
Chapter 497 : Heating (chauffage)	X	S.O.	S.O.
Chapter 758 : Municipal Accommodation Tax (taxe municipale sur l'hébergement)	S.O.	S.O.	S.O.
Chapter 547 : Licensing and Registration of Short-Term Rentals (location courte durée – délivrance de permis et enregistrement) (en attente)	X	S.O.	X

Avec une population de près de 3 millions d'habitants (5,9 millions dans sa région métropolitaine de recensement) et un territoire de quelque 630 km², Toronto est la plus grande ville du Canada. Poumon économique de l'Ontario, elle est pourtant aux prises avec une crise de l'abordabilité, au cœur de laquelle se trouve le logement. La pénurie que connaît Toronto à cet égard se répercute sur une foule d'autres problèmes sur le marché locatif, entre autres la qualité et la sécurité des logements, qui touchent le plus durement le segment inférieur du marché.

Logements locatifs traditionnels

En avril 2017, le conseil municipal a promulgué le chapitre 354 de ses règlements municipaux pour encadrer les immeubles d'habitation. Y sont énoncées les

obligations des propriétaires et des exploitants, les exigences de tenue de documents, les procédures de vérification et d'inspection et les règles associées à la non-conformité. Ce chapitre s'applique aux immeubles d'habitation destinés à la location à long terme contenant au moins trois étages et 10 logements. Sont exclus les foyers de soins de longue durée, les maisons de retraite agréées et les coopératives d'habitation.

Pour s'attaquer aux problèmes de sécurité croissants des logements relevant du chapitre 354, la Ville de Toronto a créé RentSafeTO, un programme visant à faire appliquer les normes d'entretien des bâtiments. RentSafeTO s'applique aux immeubles d'habitation locatifs qui correspondent à la définition du chapitre 354 et traite les plaintes pour négligence des demandes de service des locataires : présence de nuisibles, problèmes de chauffage ou de plomberie, infiltrations d'eau ou problèmes dans les parties communes. Les propriétaires et les exploitants d'immeubles sont tenus de s'enregistrer auprès de RentSafeTO et de renouveler cet enregistrement tous les ans. La Ville effectue une inspection au moins tous les trois ans pour évaluer l'intérieur de l'immeuble, la gestion des déchets et du recyclage, les systèmes de sécurité, la structure et la propreté de l'immeuble et des parties communes. Selon les résultats, elle peut procéder à une vérification plus poussée.

Le registre annuel et les inspections périodiques de ce programme constituent des démarches d'application préventives. Les propriétaires doivent mettre la main au portefeuille à différents stades du processus, et s'ils ne respectent pas les règles, ils échouent à payer des amendes pouvant s'accumuler et aboutir à une citation à comparaître. Même si les fournisseurs de logements sociaux à but non lucratif n'ont pas à payer les frais de l'inspection obligatoire, ils n'en sont pas moins passibles d'une amende en cas de non-conformité. Cette stratégie est donc à la fois active et passive : elle donne aux locataires les moyens d'agir par l'intermédiaire du système de plaintes, et elle s'inscrit dans une démarche plus paternaliste par la délivrance de permis et les inspections. Selon le chapitre 354, le programme ne s'applique qu'aux immeubles d'habitation destinés à la location, ce qui veut dire que les propriétaires d'un seul logement n'ont pas à subir d'inspection. Cette formule permet à la Ville d'économiser ses ressources, mais elle rend beaucoup de locataires vulnérables.

En plus de RentSafeTO et du règlement encadrant les immeubles d'habitation, la Ville de Toronto a des règlements plus traditionnels sur le bruit et les biens-fonds, accompagnés d'un régime d'application basé sur les plaintes, et s'appliquant à tous les logements résidentiels (qu'ils soient occupés par leur propriétaire ou par un locataire).

Location courte durée

La Ville de Toronto impose une taxe municipale de 4 % sur l'hébergement aux séjours à l'hôtel et aux locations courte durée (moins de 28 nuitées d'affilée), payée par les clients. Cela dit, la taxe en question constitue actuellement le seul règlement qui s'applique aux locations courte durée accessibles sur les plateformes en ligne. Techniquement, ce type de location est illégal à Toronto, malgré sa récente prolifération. La Ville a donc décidé de le légaliser pour l'encadrer. C'est ainsi qu'en décembre 2017, vu les problèmes de santé et de sécurité, les nuisances et les effets négatifs sur l'offre de logements associés aux locations courte durée, le conseil municipal a adopté un règlement en vue d'élaborer un régime de délivrance de permis, dont les objectifs sont les suivants :

- Permettre aux gens de louer leur logement pour une courte durée.
- Limiter les répercussions sur l'offre et l'abordabilité des logements.
- Diversifier les hébergements touristiques.
- Maintenir la stabilité locale (y compris dans les grands immeubles).
- Limiter les nuisances.
- Instaurer des règlements justes et faciles à suivre pour les particuliers et les entreprises⁶⁴.

Le règlement autorise la location courte durée à Toronto uniquement dans les résidences principales, et permet aux propriétaires comme aux locataires d'y avoir recours. Il limite aussi à 180 nuits par an le nombre de nuits pour lesquelles un logement entier peut être loué en l'absence du propriétaire ou du locataire. Les résidents qui louent leur logement doivent s'enregistrer et payer des frais annuels de 50 \$. Les entreprises de location courte durée, quant à elles, doivent aussi se doter d'un permis mais déboursier 5 000 \$ (on ignore si c'est un montant annuel ou ponctuel) plus 1 \$ par nuit louée grâce à la plateforme⁶⁵.

Ces mesures ont rapidement fait l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario (maintenant appelée « Tribunal d'appel de l'aménagement local ») et ne sont donc pas encore en vigueur. Aucune décision n'est attendue avant l'automne 2019. Si le règlement est maintenu à l'issue de l'appel, il concernera aussi les gîtes touristiques traditionnels.

Hôtels et motels

La taxe municipale de 4 % sur l'hébergement est imposée à tous les voyageurs et touristes séjournant dans les hôtels, motels et gîtes touristiques de Toronto. Ces

types d'hébergement ne sont toutefois pas encadrés par un régime de permis municipal à l'heure actuelle. Si le règlement proposé pour les locations courte durée est maintenu, il s'appliquera aussi aux gîtes touristiques traditionnels. Pour l'instant, les gîtes touristiques, les hôtels et les motels sont tous soumis aux lois provinciales, notamment à la *Loi sur l'inscription dans les hôtels* et à la *Loi sur les aubergistes*, mais aussi au Code du bâtiment et au Code de prévention des incendies.

Gîtes touristiques

Le règlement susmentionné s'applique aussi aux gîtes touristiques de Toronto.

Maisons de chambres

Les immeubles à plusieurs locataires (maisons de chambres) sont autorisés partout à Toronto, sauf dans l'ancienne région de Scarborough. Ils sont soumis à l'obtention d'un permis, qui passe par une inspection et l'approbation du plan de sécurité-incendie par le chef des pompiers. Ce permis est généralement valide pendant un ou deux ans si le propriétaire occupe un logement à 30 mètres ou moins de l'immeuble. Cette procédure est assez populaire, puisqu'à l'heure actuelle, la ville compte 243 maisons de chambres et 43 studios avec permis. Rien que dans la région de Parkdale, il y a plus de 800 chambres individuelles dans des logements autorisés.

Logements pour étudiants

Les étudiants occupent différents types de logements : logements locatifs privés, maisons de chambres et immeubles d'habitation. Il n'y a aucun règlement municipal à Toronto qui encadre précisément l'offre, l'abordabilité et la qualité des logements pour étudiants. En tant qu'acteurs du marché locatif, les étudiants choisissent et occupent des logements qui relèvent des règlements susmentionnés.

Colombie-Britannique

Comme c'est le cas en Ontario, en Colombie-Britannique, de nombreux volets du logement locatif sont réglementés par le gouvernement provincial. Les lois les plus importantes en matière de logement locatif sont le *Human Rights Code* (code des droits de la personne), pour les questions de discrimination, et la *Residential Tenancies Act* (loi sur la location à usage d'habitation), pour les relations entre propriétaires et locataires. Les hôtels et motels sont également assujettis à l'*Hotel Keepers Act* (loi sur

les hôteliers, 1996) et à l'*Hotel Guest Registration Act* (loi sur l'inscription des clients d'hôtels, 1996).

Residential Tenancies Act

La *Residential Tenancies Act* de la Colombie-Britannique, semblable à son équivalent ontarien, énonce les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires, et prévoit aussi un mécanisme de résolution des conflits. En 2017 et en 2018, le gouvernement a modifié la loi pour y inscrire les mesures de protection des locataires suivantes :

- Le propriétaire qui veut démolir, rénover, réparer ou convertir un logement doit donner au locataire un préavis d'au moins quatre mois.
- Le propriétaire ou l'acquéreur qui met fin à une location pour utiliser un logement, sans respecter toutes les conditions d'occupation requises, doit dédommager adéquatement le locataire.
- Lorsque le propriétaire met fin à une location pour rénover ou réparer un logement, le locataire a droit de priorité concernant tout nouveau contrat de location dont le loyer est fixé par le propriétaire.

Human Rights Code

Tous les organismes, entreprises et services britanno-colombiens (sauf ceux qui relèvent de la réglementation fédérale) sont assujettis au code provincial des droits de la personne, qui vise les aspects suivants :

- Travail (recrutement, embauche, affectation, cessation d'emploi, salaire, avantages sociaux, conditions de travail, etc.);
- Adhésion à un syndicat ou à une association professionnelle;
- Services et installations habituellement accessibles au public;
- Achat d'une propriété;
- Location de logement;
- Propagande haineuse.

En vertu du code, les motifs de discrimination sont, entre autres, l'origine ethnique, la couleur, l'ascendance, le lieu d'origine, la religion, l'état civil, la situation de famille, l'incapacité physique ou mentale, et le sexe. L'application rigoureuse du *Human Rights Code* prévient la discrimination en matière de logement, qui touche de façon disproportionnée les populations les plus vulnérables.

Hotel Guest Registration Act et Hotel Keepers Act

Les hôtels et motels sont également visés par la réglementation provinciale issue de l'*Hotel Keepers Act* et de l'*Hotel Guest Registration Act*. Les définitions et les diverses catégories d'établissements recensées dans ces lois sont fixées au moyen d'évaluations. Par exemple, on considérera qu'un bâtiment est de classe 6 s'il présente au moins deux des caractéristiques suivantes :

- Quatre unités d'hébergement ou plus;
- Locations courte durée (tarif journalier ou hebdomadaire);
- Surveillance quotidienne des lieux (facturation pour les clients supplémentaires, vérification des chambres, inscription obligatoire des clients, etc.);
- Offre de services typiques d'un hôtel ou d'un motel (comptoir d'accueil, inscription des clients, salle à manger ou café, ménage quotidien de l'unité, consigne de bagages, etc.);
- Absence de zone distincte ou identifiable réservée à l'hébergement longue durée.

Un bâtiment sera considéré de classe 1 s'il présente, dans son ensemble ou dans une section, les indicateurs suivants associés à un usage résidentiel :

- Occupation mensuelle ou sur une plus longue durée durant la période de 12 mois se terminant le 31 octobre de l'année de l'évaluation;
- Aucune chambre accueillant des clients pour une courte durée ou de passage (p. ex. location à la journée ou à la semaine), en tout temps;
- Zone distincte et identifiable consacrée à un usage résidentiel (sont exclues les chambres ordinaires utilisées ponctuellement pour la location mensuelle);
- Surveillance limitée des lieux (p. ex., aucune obligation d'inscription des clients, vérification sporadique des chambres);
- Service à la clientèle limité (p. ex. pas de comptoir d'accueil, ou service d'accueil limité).

L'*Hotel Keeper's Act* de la Colombie-Britannique fonctionne de manière à peu près identique à son équivalent ontarien. Selon cette loi, le propriétaire d'un établissement détient un privilège sur les bagages et les biens du client, privilège correspondant à la valeur de la nourriture ou de l'hébergement fourni. Si le client n'a toujours pas acquitté les frais d'hébergement au bout de trois mois, le propriétaire peut vendre ces biens. Celui-ci doit alors émettre un avis comprenant les renseignements sur le client, le montant dû, la description des biens à vendre, le moment et le lieu de la vente, ainsi

que le nom de l'encanteur. L'*Hotel Keeper's Act* décrit également les procédures et amendes applicables si un occupant trouble la quiétude de l'établissement et refuse de cesser ses activités nuisibles.

En vertu de l'*Hotel Guest Registration Act*, l'exploitant d'un hôtel doit tenir un registre adéquat pour l'inscription de toutes les personnes dormant sur les lieux.

Vancouver

Nombre d'habitants : 2 463 431

Revenu médian des ménages : 72 662 \$ (recensement de 2016)

Nombre de ménages locataires : 348 700 (36 % du total des ménages)

Nombre total de ménages : 960 895

Taux d'inoccupation : 1,0 %

Tableau 3.0 : Règlements de la Ville de Vancouver

Règlement municipal applicable	Santé et sécurité publiques	Protection du consommateur	Lutte contre les nuisances
Règlement 4450 : Rental Housing Licensing (Long-term, short-term, bed & breakfast) (délivrance de permis pour les logements locatifs [courte ou longue durée, gîte touristique])	S.O.	X	S.O.
Règlement 5462 : Standards of Maintenance (normes d'entretien)	X	S.O.	X
Règlement 8733 : Single Room Accommodation (hébergement en chambre individuelle)	X	X	S.O.
Règlement 11674 : Vacancy Tax (impôt pour habitation vide)	S.O.	X	S.O.
Base de données des logements locatifs	S.O.	X	S.O.
Tenant Relocation and Protection Policy (politique sur la protection et le relogement des locataires)	S.O.	X	S.O.

<https://vancouver.ca/files/cov/housing-characteristics-fact-sheet.pdf>

Les politiques de logement de la Ville de Vancouver, bien qu'elles traitent des normes courantes d'entretien d'une propriété, visent avant tout la protection des locataires et de l'abordabilité du logement locatif. Aux prises avec une grave crise du logement, la Ville a adopté un train de mesures afin de conserver son parc de

logements locatifs et de créer de nouvelles unités abordables. Ces efforts ont également pour but de prévenir le délogement des locataires en raison des projets de réaménagement qu'on voit sur ce marché effervescent. En outre, la Ville porte une attention particulière aux populations vulnérables, dont les aînés, les ménages à faible revenu et les personnes handicapées. Le tableau ci-dessous présente les mesures qu'elle a prises pour favoriser l'abordabilité.

Tableau 3.1 : Programmes d'abordabilité de la Ville de Vancouver

Règlement municipal favorisant l'abordabilité	Description
Rental Housing Stock Official Development Plan (plan d'aménagement officiel du parc de logements locatifs)	Énonce des exigences de remplacement pour certains types de projets d'aménagement.
Housing and Homelessness Strategy (stratégie sur le logement et l'aide aux sans-abri)	Fixe pour 2021 des objectifs concernant la portion de marché réservée au logement locatif (5 000 unités) et au logement en milieu de soutien (2 900 unités). Comprend des mesures prioritaires d'aide aux locataires qui, grâce à des outils financiers et réglementaires, préservent le parc de logements locatifs actuel et favorisent la diversité de l'offre de logements et des types d'occupation de façon à combler les besoins de différentes catégories de ménages.
Moderate Income Rental Housing Pilot (programme pilote sur le logement locatif pour les ménages à revenu moyen)	Encourage les propositions de construction de bâtiments où la totalité de l'espace résidentiel est réservé au logement locatif. Au moins 20 % de cet espace doit être accessible à des ménages à revenu moyen (30 000 \$ à 80 000 \$ par année). Établit des cibles pour la location de studios et d'unités à une, deux ou trois chambres.
Rental 100: Secured Market Rental Housing Policy (politique sur les logements réservés au marché locatif)	Propose des mesures incitatives pour les projets où la totalité des logements résidentiels sont réservés au marché locatif pour une durée de 60 ans, ou pour toute la durée de vie du bâtiment si elle est supérieure.
Affordable Housing Choices Interim Rezoning Policy (politique temporaire de rezonage pour assurer un choix de logements abordables)	Modifie le zonage pour faciliter l'atteinte des objectifs de la Ville en matière de logement. Prévoit des critères d'abordabilité, et permet la construction d'immeubles de 6 étages sur les artères desservies par un circuit de transport en commun, et d'immeubles de 3,5 ou

	4 étages dans un rayon de 100 m d'une artère. Sur une artère, seulement deux bâtiments de la sorte peuvent être érigés sur une distance de 10 pâtés de maisons.
Social Housing or Rental Tenure (SHORT) Program (programme de logement social ou de location de logement)	Vise à accélérer la construction de logements abordables par la réduction du temps d'approbation des projets d'habitations multifamiliales à grande incidence (traitement près de 50 % plus rapide). Ce programme pilote de deux ans, mis en œuvre par une équipe formée à cet effet, propose un processus simplifié dans le but de produire 1 700 logements abordables.

Logements locatifs traditionnels

Vancouver dispose d'un processus d'octroi de permis d'entreprise pour les logements locatifs longue durée et courte durée, et les gîtes touristiques. Un tel permis est nécessaire pour les logements suivants : habitation unifamiliale, maison d'allée, habitation accessoire, duplex, appartement, bâtiment à usage partagé (résidentiel et commercial) et maison de chambres. Les permis pour la location longue durée expirent le 31 décembre et doivent donc être renouvelés annuellement. Les frais, qui pour la première année sont calculés au prorata selon la date du début des activités, varient entre 35 \$ et 71 \$ par unité en fonction du type d'habitation. Avant la délivrance du permis, le nombre d'unités est vérifié au moyen d'une inspection.

En outre, depuis 2013, Vancouver dispose d'une base de données interrogeable et publique sur les logements locatifs. Cet outil permet aux locataires de mieux décider de l'endroit où ils veulent habiter, et représente pour les propriétaires un incitatif à garder leurs logements en bonne condition. La base de données recense tous les immeubles de la ville, de propriété privée ou publique, visés par un permis et comptant au moins cinq unités d'habitation. Elle liste également les problèmes concernant la réglementation sur la santé et la sécurité qui sont non résolus, ou qui ont été résolus dans les 12 derniers mois.

La Ville s'est dotée de cette base de données dans le cadre de sa stratégie sur le logement abordable et l'aide aux sans-abri, adoptée en 2012 dans le but d'offrir aux résidents des options de logements plus sécuritaires, plus abordables et plus stables. Elle avait toutefois déjà mis en place, au moyen d'initiatives et de partenariats coordonnés, une approche intégrée concernant les infractions à ses normes d'entretien. Ainsi, avant même la création de la base de données, le délai de remédiation à une

infraction avait été réduit de près de 50 %, passant d'environ 250 jours en 2009 à 125 jours en 2011. Par la suite, en lançant la nouvelle base de données, la Ville a voulu offrir aux locataires un outil avec lequel ils pourraient prendre eux-mêmes des décisions en matière de logement. Seulement, on manque d'indicateurs récents pour mesurer les effets de la base de données sur la sécurité du logement. La figure 3.2 ci-dessous résume le contenu de la base de données.

Figure 3.2 : Base de données des logements locatifs de la Ville de Vancouver

Types de propriétés	Propriétés exclues	Renseignements consignés
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels avec chambres individuelles • Logements construits à des fins locatives • Logements hors marché • Logements en milieu de soutien 	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales • Maisons d'allée • Habitations accessoires • Duplex, triplex et quadruplex • Immeubles de condominiums • Immeubles locatifs sans permis 	<ul style="list-style-type: none"> • Adresse de la propriété • Nom du propriétaire • Nombre d'unités de l'immeuble • Problèmes relatifs à la santé et à la sécurité, non résolus ou résolus dans les 12 derniers mois, et concernant l'un ou l'autre des aspects suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Normes d'entretien • Sécurité-incendie • Sécurité de l'immeuble • Électricité, plomberie, gaz naturel et égouts • Affichage • Protection des arbres • Malpropreté • Zonage et aménagement

Location courte durée

La Ville exige un permis d'entreprise pour toute habitation louée pour des périodes de moins de 30 jours consécutifs. Une personne peut offrir la location courte durée seulement dans sa résidence principale, c'est-à-dire le logement qu'elle possède ou loue, qu'elle utilise pour s'identifier et où elle reçoit ses relevés de comptes (p. ex. impôt foncier, assurance). Ce type de location est également autorisée dans les logements au sous-sol et les habitations accessoires. L'exploitant d'un logement locatif courte durée doit indiquer son numéro de permis d'entreprise sur toute publicité ou annonce en ligne, sans quoi il s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 1 000 \$ par infraction. Un logement peut aussi être catégorisé comme étant « non sécuritaire » ou « source de nuisance », et visé par des mesures réglementaires en fonction des plaintes déposées. Le tableau ci-dessous présente des statistiques sur l'application du programme de permis à ce jour. Il incombe à l'exploitant de procéder à des inspections régulières et de conserver des dossiers sur les procédures et les appareils liés à la santé et à la sécurité (détecteurs de fumée, extincteurs, détecteurs de monoxyde de carbone, présence d'au moins deux sorties dans les chambres à louer, etc.). Ces renseignements pourraient être exigés par la Ville lors d'une vérification ou d'un examen de la demande de permis initiale à la suite d'une plainte.

Tableau 3.3 : Statistiques sur l'application du programme de permis de location courte durée de la Ville de Vancouver

Statistiques sur l'application du programme de permis de location courte durée de la Ville de Vancouver	Nombre
Nbre d'inscriptions valides	4 589
Nbre de permis d'entre-prise	3 161
Nbre de permis avec signale-ment (enquête ou vérifica-tion)	363
Nbre de lettres d'avertis-ement	304
Nbre d'ordon-nances judiciaires	132
Nbre de constats d'infrac-tion remis	126
Nbre d'unités requérant une inspection	59
Nbre d'inscrip-tions transfé-rées aux fins de poursuite	89
Nbre de permis d'explo-i-tation suspendus	3

Hôtels et motels

Comme il est mentionné plus haut, les hôtels, motels et maisons de chambres sont assujettis à l'*Hotel Keepers Act* et à l'*Hotel Guest Registration Act* de la province.

Gîtes touristiques

L'exploitation d'un gîte touristique traditionnel, acceptée dans certaines zones de la ville seulement, requiert également un permis d'entreprise. Pour y être admissible, l'habitation doit respecter les lignes directrices officielles de la Ville concernant ce type de logement, qui énoncent certains critères de sécurité concernant la protection contre les incendies, l'éclairage et la taille minimale des chambres, ainsi que les normes de propreté (draps et autres). L'exploitant, une fois qu'il a obtenu son permis, peut louer un maximum de deux chambres et loger tout au plus quatre clients, et doit servir le déjeuner et offrir des places de stationnement; il doit aussi continuer d'habiter l'immeuble. Il en coûte 56 \$ pour faire une demande de permis, puis 49 \$ annuellement pour le renouveler (échéance le 31 décembre).

Maisons de chambres

Le règlement de la Ville concernant les maisons de chambres vise à contrôler les projets de modification, de conversion et de démolition touchant ce type d'habitation, dans l'objectif de prévenir le délogement des locataires et l'érosion de ce parc de logements. En vertu du règlement sur l'hébergement en chambre individuelle, la Ville a formé un groupe de travail chargé de superviser la conversion de logements pour personnes à faible revenu (maisons de chambres, hôtels-résidences et autres logements hors marché dont les chambres ont une superficie inférieure à 29,7 m²) en unités sécuritaires et autonomes destinées aux personnes seules à faible revenu. Les propriétaires d'immeubles de chambres individuelles qui souhaitent modifier, convertir ou démolir des chambres doivent donc obtenir un permis à cet effet; celui-ci peut être approuvé sans condition, approuvé sous conditions, ou refusé. En règle générale, le Conseil municipal et le responsable du service du logement appuient les demandes qui rehaussent l'habitabilité des chambres individuelles (p. ex., ajout d'une salle de bain ou d'appareils pour cuisiner), protègent les locataires-occupants, préservent l'abordabilité et n'entraînent aucune diminution du nombre d'unités. Par ailleurs, les maisons de chambres font l'objet d'une inspection de conformité aux normes d'entretien chaque année ou en cas de plainte.

Logements pour étudiants

Vancouver ne dispose d'aucune réglementation visant précisément les logements pour étudiants. Ces derniers se logent sur le marché locatif général de la ville, assujetti à la réglementation en matière de santé et de sécurité, de protection du consommateur et d'abordabilité qui a été décrite ci-dessus.

Autres règlements

Tous les ans, au plus tard au début de février, chaque propriétaire d'une résidence à Vancouver présente une déclaration visant à déterminer s'il doit payer l'impôt applicable aux habitations vides, qui correspond à 1 % de la valeur imposable de la propriété. Bien que cette mesure ne concerne pas les résidences principales ni les logements loués durant plus de six mois au cours de l'année, tous les propriétaires sont tenus de présenter une déclaration. D'autres exemptions visent aussi les habitations en construction et celles qui ont été vendues ou achetées au cours de l'année, ainsi que celles assujetties à des restrictions de location. L'année où cet impôt est entré en vigueur, la Ville a ainsi amassé 38 millions de dollars, mais on ne peut toujours pas déterminer avec certitude s'il permet d'améliorer l'abordabilité du logement. Les coûts de gestion du programme s'élèvent à 9 millions de dollars, ce qui comprend les visites de vérification (8 000 visites étaient prévues en 2018). Étant donné que l'on compte toujours 2 500 propriétés vacantes, le maire songe à augmenter le taux d'imposition à 3 %⁶⁶.

En 2015, la Ville a adopté une politique sur la protection et le relogement des locataires, dont le but est de protéger les locataires contre les hausses de loyer et les délogements causés par les projets de réaménagement et de rénovation, un phénomène qui touche particulièrement les groupes vulnérables comme les aînés et les personnes handicapées ou à faible revenu. Complément à la *Residential Tenancies Act*, cette politique s'attaquant aux « expulsions pour cause de rénovation » définit le droit du locataire à recevoir un préavis suffisant, à être informé sans délai et à obtenir de l'aide pour se reloger. Elle exige des propriétaires qu'ils soumettent, dans le cadre de l'obtention du permis de zonage ou d'aménagement, une demande de relogement des locataires. Chaque cas est alors examiné, le but étant d'évaluer si le plan présenté par le propriétaire est adapté et répond aux besoins du locataire. La politique touche uniquement le parc de logements locatifs « primaire », c'est-à-dire les logements construits à des fins locatives, les logements sociaux hors marché, les immeubles avec logements locatifs superposés à un espace commercial et les grandes habitations converties en six unités ou plus.

Alberta

En matière d'abordabilité et d'offre de logements, les principales villes d'Alberta ne sont pas aux prises avec les problèmes criants qu'on observe dans d'autres parties du pays. Le gouvernement provincial, contrairement à son homologue ontarien, joue un rôle substantiel dans la protection de la santé et de la sécurité des locataires, un domaine qui relève de la santé publique environnementale. Il agit par l'intermédiaire d'Alberta Health Services (AHS), qui suit la *Minimum Housing and Health Standard Act* (loi sur les normes minimales en matière de logement et de santé).

Minimum Housing and Health Standard Act

Cette loi énonce les exigences de base touchant les logements locatifs en ce qui a trait à divers aspects : cuisson et entreposage des aliments sécuritaires, détecteurs de fumée et sorties d'urgence, chauffage par temps froid, sécurité de la plomberie et des installations électriques, et risques pour la santé, tels l'accumulation de déchets, la moisissure ou les organismes nuisibles. Elle régit toutes les types de logements locatifs et d'occupation, y compris les maisons, les appartements, les condominiums, les maisons de chambres et la location courte durée (AHS reçoit cependant très peu de plaintes sujettes à conséquence concernant cette dernière catégorie). L'application de la loi repose sur un mécanisme de plainte. Le locataire qui croit que son logement ne respecte pas les exigences minimales doit déposer une plainte (en appelant le 3-1-1 ou un des centres d'appels spécialisés), qui sera examinée par AHS. Si elle est jugée valide, un agent mènera une enquête.

AHS reconnaît le rôle majeur des propriétaires sur le marché du logement, particulièrement dans le segment du logement bas de gamme, où la location est avant tout un moyen de se trouver un toit. C'est pourquoi l'organisme privilégie une approche non coercitive pour faire appliquer la réglementation. Par exemple, si l'on constate des infractions en matière de santé et de sécurité au cours d'une inspection, AHS n'impose pas d'amende d'emblée, mais collabore plutôt avec le propriétaire pour élaborer un plan de mesures correctives à appliquer dans un certain délai (un ou deux jours pour une infraction grave, un à deux mois pour un problème mineur). Une fois le délai écoulé, AHS refait une inspection de vérification. Si le propriétaire n'a toujours pas fait les réparations requises, il doit payer une amende, et un nouveau plan de mesures correctives est établi. Si le propriétaire n'agit toujours pas, il se voit infliger une lourde pénalité, et le logement peut même être déclaré inhabitable. Toutefois, selon le personnel d'AHS de Calgary, il est rare qu'un propriétaire refuse d'obtempérer à la première demande de réparation.

Rental Tenancies Act

L'Alberta s'est aussi dotée de la *Rental Tenancies Act* (loi sur le logement locatif) pour régir la relation entre propriétaire et locataire et définir leurs obligations respectives. La loi établit les paramètres encadrant la location périodique, les contrats de location, les hausses de loyer et les préavis d'accès au logement ou d'expulsion. On trouve aussi la *Condominium Property Act* (loi sur les condominiums), qui prévoit d'autres règles pour les propriétaires voulant louer un condominium, et qui renvoie explicitement à la *Public Health Act* (loi sur la santé publique) pour tout ce qui concerne les questions de santé et de sécurité associées au logement à louer. Selon la procédure, le propriétaire doit transmettre à l'association condominiale les renseignements du bail (nom du locataire, loyer, autre adresse, etc.). Aucun règlement provincial ne porte expressément sur la location courte durée.

Réglementation hôtelière

Il semble que l'*Innkeeper's Act* (loi sur les aubergistes) soit la seule pièce législative visant les tenanciers d'hôtels et de motels. Mis à part l'exigence de conformité aux normes de santé, qu'il doit respecter, l'exploitant d'un hôtel est tenu par cette loi de « disposer bien en vue dans le bureau du tenancier et dans chaque salle de bains habituellement réservée aux clients » une copie de l'article 7 de l'*Innkeeper's Act*, qui énonce clairement les responsabilités du tenancier.

Calgary

Nombre d'habitants : 1 392 609

Revenu médian des ménages : 99 583 \$

Nombre de ménages locataires : 140 370 (27 % du total des ménages)

Nombre total de ménages : 519 695

Taux d'inoccupation : 3,9 % (2018)

Tableau 4.0 : Règlements de la Ville de Calgary

Règlement municipal applicable	Santé et sécurité publiques	Protection du consommateur	Lutte contre les nuisances
Règlement n° 33M2016 : Building Maintenance (entretien des bâtiments)	X	X	S.O.
Règlement n° 11M2018 : Suite Registry By-law (règlement sur le registre des logements)	X	X	S.O.

Règlement municipal applicable	Santé et sécurité publiques	Protection du consommateur	Lutte contre les nuisances
Règlement n° 5M2004 : Community Standards By-law (règlement sur les normes de voisinage)	X	X	X
Statutes of Alberta, 2000, chapitre S-1: <i>Safety Codes Act</i> (loi sur les codes de sécurité)	X	X	S.O.
Permis d'entreprise (y compris pour le logement locatif)	X	X	S.O.
Minimum Housing & Health Standards de l'Alberta (normes minimales en matière de logement et de santé)	X	S.O.	S.O.
<i>Rental Tenancies Act</i> de l'Alberta	S.O.	X	S.O.
Statutes of Alberta, 2004, chapitre R-17.1	X	S.O.	S.O.

Calgary est la plus grande ville de l'Alberta, et aussi la capitale provinciale. Elle a su diversifier son économie, et compte sur d'importantes activités dans les domaines de l'énergie, de la fabrication et des services financiers. Comparativement à d'autres villes canadiennes, comme Toronto ou Vancouver, les résidents de Calgary ont moins tendance à opter pour la location. Par conséquent, le taux d'inoccupation y est considérablement plus élevé, ce qui fait que les questions d'accessibilité et d'abordabilité sont peu prioritaires. Les politiques de logement y sont plutôt axées sur la santé et la sécurité des locataires et la protection du consommateur. La plupart des problèmes concernant la protection du locataire sont réglés en vertu de la *Rental Tenancies Act* provinciale. Quant à la santé et à la sécurité des locataires, c'est le *Community Standards By-law* (règlement sur la vie communautaire) ainsi que les normes minimales en matière de logement et de santé de l'Alberta qui prévalent. Par ailleurs, la politique concernant le logement dans la région se distingue avant tout par la relation d'entraide entre les professionnels chargés de l'application de la loi aux échelons municipaux et provinciaux.

Logements locatifs traditionnels

La Ville exige que le propriétaire ou le gestionnaire d'un immeuble d'habitation détienne un permis d'entreprise municipal valide. Si la personne détient plusieurs immeubles, elle doit se procurer un permis pour chacun d'eux.

L'application de la réglementation municipale est prise en charge par plusieurs entités aux champs de compétence distincts : police, service des incendies (pour ce qui relève du code de prévention des incendies), agents de la paix communautaires, etc. AHS fait aussi partie de ce groupe et veille au respect des normes de santé publique liées au logement. Quant aux agents de la paix communautaires, ils font appliquer le *Community Standards By-law*, qui régit tous les aspects extérieurs (entretien de la pelouse, déchets, accumulation excessive, stationnement illégal) ainsi que les questions de nuisance (bruit, construction illégale). La Ville recourt à des méthodes autant passives que proactives afin de faire respecter ses règlements, bien que pour la plupart des problèmes, elle privilégie un système basé sur les plaintes. On a cependant remarqué que les populations vulnérables étaient plus tolérantes envers les propriétaires négligents que les autres catégories de locataires. Pour remédier à cette situation, la municipalité collabore étroitement avec AHS dans le cadre du Safe Housing Inspection Program, ou SHIP (programme d'inspection pour des logements sécuritaires). Les différents groupes responsables de l'application des règlements coordonnent ainsi leurs efforts et, une fois par semaine, font une vérification groupée d'une zone ou d'un immeuble en particulier. Dans un contexte où la réglementation repose sur des éléments disparates, le programme SHIP permet à tous les intervenants de mettre en commun leurs ressources et de travailler ensemble. De plus, en menant leurs inspections le même jour, les agents de la Ville et d'AHS facilitent la vie des propriétaires comme des locataires.

Les agents responsables de l'application des règlements s'efforcent d'informer les propriétaires fautifs sur leurs responsabilités plutôt que de les punir. Lorsqu'une infraction est constatée, ils collaborent avec lui pour résoudre le problème. Pour la plupart des infractions, le propriétaire a 17 jours pour apporter les correctifs nécessaires, après quoi il subit une nouvelle inspection. Lorsque le problème persiste, il risque une amende pouvant aller jusqu'à 500 \$. Cette approche est considérée comme des plus efficaces. En effet, il est rare qu'un propriétaire refuse de procéder aux réparations demandées, de déplacer des ordures ou de cesser un comportement illégal. Cependant, s'il refuse bel et bien de se conformer au règlement, il peut être poursuivi par la Ville, et s'expose ainsi à une amende autrement plus salée. Par exemple, un propriétaire a déjà reçu une amende de 300 000 \$ pour avoir omis d'entretenir convenablement des logements dans 16 propriétés. Quant au programme SHIP, il est mis en œuvre une fois par semaine seulement, et vise les personnes vulnérables occupant les logements locatifs du marché de bas de gamme. Les responsables de l'application de la réglementation aimeraient bien utiliser cette approche pour toutes les catégories de logements, mais les ressources sont

insuffisantes. Les zones cibles du programme sont établies en fonction du lieu des plaintes et des informations transmises par la police et les services à l'enfance. En outre, le programme SHIP ne concerne que les immeubles à plusieurs locataires, ce qui exclut donc les condominiums, maisons individuelles et habitations accessoires qui sont louées.

En 2018, Calgary a approuvé la modification de son règlement sur l'utilisation du sol afin de légaliser les habitations accessoires. La Ville souhaite que les propriétaires de telles habitations non encore autorisées demandent un permis d'aménagement afin de régulariser leur situation. Comme mesures incitatives, elle les exempte des redevances d'aménagement, et a aussi créé un registre public recensant les habitations accessoires autorisées qui sont disponibles. Afin qu'une habitation existante puisse être convertie, elle doit satisfaire à tous les codes du bâtiment, codes de prévention des incendies et règlements de santé et sécurité en vigueur. Toute habitation secondaire doit être inspectée par le service d'urbanisme et le service des incendies de la Ville pour être dûment autorisée.

Location courte durée

Calgary n'a aucun règlement concernant la location courte durée, ce qui s'explique par le fait que l'offre de logements y est suffisante et que le marché peut absorber la hausse de la demande créée par le tourisme.

Hôtels et motels

Les hôtels et motels doivent obtenir un permis de la Ville, exigence qui vient s'ajouter à la réglementation provinciale. Le permis municipal concerne les catégories de logement et d'immeubles suivantes :

- Immeubles d'habitation comptant au moins trois logements locatifs
- Gîtes touristiques
- Auberges de jeunesse
- Hôtels
- Auberges
- Maisons de chambres
- Motels
- Hôtels-motels
- Immeubles de bureaux

Comme toute entreprise, les hôtels et motels doivent obtenir une approbation de l'utilisation du sol et être soumis à une inspection incendie pour recevoir leur permis. Toutefois, il subsiste un flou quant à la fréquence des inspections ultérieures. Notons que la nature de l'inspection variera en fonction du type d'entreprise.

Gîtes touristiques

L'exploitant d'un gîte touristique doit obtenir le même permis que celui exigé pour les hôtels et motels.

Maisons de chambres

Comme les autres établissements listés ci-dessus, les maisons de chambres doivent obtenir un permis d'entreprise de la Ville, et sont donc assujetties à des inspections concernant l'utilisation du sol, la prévention des incendies et la santé.

Logements pour étudiants

Bien que Calgary compte une population étudiante assez importante, aucun règlement ne traite précisément des aspects liés au logement de ce groupe démographique. Le taux élevé d'inoccupation fait en sorte que sur ce plan, les étudiants sont beaucoup moins vulnérables que ceux d'autres villes plus importantes, où le coût de la vie est plus élevé.

Edmonton

Nombre d'habitants : 1 321 426

Revenu médian des ménages : 94 447 \$

Nombre de ménages locataires : 151 715 (30 % du total des ménages)

Nombre total de ménages : 502 140

Taux d'inoccupation : 5,3 % (2018)

Située dans le nord de l'Alberta, Edmonton est une grande ville dont l'économie repose fortement sur l'énergie, un secteur qui connaît des cycles marqués. Par conséquent, en période de croissance, la ville en profite et le revenu médian des ménages est alors parmi les plus élevés au Canada. De plus, comme c'est le cas à Calgary, ses résidents optent pour la location dans une moindre mesure comparativement à Toronto et à Vancouver. Le taux d'inoccupation élevé est signe d'une offre et d'une abordabilité raisonnables pour les résidents. Étant donné que le volet de la santé et de la sécurité dans les logements locatifs est pris en charge par AHS (voir plus haut), la Ville a axé sa réglementation sur l'octroi de permis d'entreprise

et les questions de voisinage (bruit, ordures, esthétisme, entretien de la pelouse, etc.). L'application du *Community Standards Bylaw* (règlement sur les normes de voisinage) est assurée par des agents de la paix, qui agissent en fonction des plaintes reçues par le service 3-1-1 et le système du site Web de la Ville. À l'inverse de Calgary, les agents d'Edmonton ne collaborent pas étroitement avec AHS, bien qu'ils transmettent à l'organisme de l'information au sujet de propriétés nécessitant possiblement une inspection.

Tableau 5.0 : Règlements de la Ville d'Edmonton

Règlement municipal applicable	Santé et sécurité publiques	Protection du consommateur	Limitation contre les nuisances
<i>Rental Tenancies Act</i> de l'Alberta Statutes of Alberta, 2004, chapitre R-17.1	S.O.	X	S.O.
Minimum Housing & Health Standards de l'Alberta (normes minimales en matière de logement et de santé)	X	X	S.O.
Règlement 14600 : Community Standards Bylaw (règlement sur les normes de voisinage)	X	X	X
Règlement 17555 : Waste Management Bylaw (règlement sur la gestion des déchets)	X	S.O.	X
Habitations accessoires et pavillons-jardins	X	X	S.O.
Règlement 13138 : Business Licence By-law (règlement sur les permis d'entreprise)	X	X	S.O.
Permis de manipulation des aliments	X	S.O.	S.O.

Logements locatifs traditionnels

À Edmonton, le propriétaire qui souhaite louer un logement doit obtenir un permis d'entreprise. Pour ce faire, il doit faire inspecter l'unité par le service des incendies de la Ville, présenter les permis de construire et approbations de zonage exigibles, et payer les frais de 235 \$. L'exploitation d'une maison de chambres requiert un autre type de permis, mais les mêmes frais d'inspection s'appliquent.

Techniquement, tous les propriétaires devraient détenir un permis, mais la Ville reconnaît que parmi ceux qui n'ont qu'un seul logement à louer (ou plusieurs logements

à louer, mais un seul par adresse), ils sont nombreux à ne pas être en règle. Pour la Ville, la délivrance de permis sert surtout à protéger le consommateur; cependant, lorsqu'elle reçoit une demande, elle transmet les coordonnées de l'immeuble à AHS, qui veillera au respect des exigences de santé et de sécurité. Un propriétaire sans permis ne sera pas pénalisé, mais on l'incitera à régulariser sa situation.

Location courte durée

Edmonton évalue actuellement la pertinence d'adopter une réglementation sur la location courte durée. Sans vouloir régir l'activité en soi, elle souhaite se pencher sur les conséquences pour le milieu de cette nouvelle utilisation des propriétés. L'accès au logement abordable n'étant pas un problème à Edmonton, la location courte durée n'entraîne pas d'effets négatifs sur l'offre. La Ville analyse plutôt les questions de nuisance et de concurrence avec les entreprises offrant de l'hébergement courte durée (hôtels, motels, gîtes touristiques traditionnels, etc.). Bien que son étude soit toujours en cours, certaines suggestions préliminaires ont été formulées, comme la création d'un permis d'entreprise pour la location courte durée et la restriction du nombre de jours où un logement peut être loué. Au début de 2019, la Ville compte publier l'étude et tenir des consultations publiques pour décider de l'approche à privilégier.

Hôtels et motels

Un permis d'entreprise est nécessaire pour exploiter un hôtel ou un motel à Edmonton. La réglementation sur la protection du consommateur et la santé et la sécurité relèvent de la province.

Gîtes touristiques

Pour être en règle, l'exploitant d'un gîte touristique doit détenir un permis et, s'il sert des repas, obtenir un permis de manipulation des aliments auprès d'AHS. Un gîte ne peut accueillir plus de deux clients par chambre, et doit offrir un espace de stationnement pour chacune.

Maisons de chambres

La Ville exige que les maisons de chambres où vivent au moins quatre personnes obtiennent un permis d'entreprise pour les logements locatifs collectifs. Le processus d'octroi comprend une inspection incendie ainsi qu'une consultation avec la Ville. Il en coûte 374 \$ pour couvrir les frais d'inspection et de délivrance du permis, et 230 \$ pour le renouveler à l'échéance annuelle.

Logements pour étudiants

Edmonton compte une population étudiante relativement importante, mais ne dispose d'aucun règlement concernant les problèmes de logement de ce groupe. En effet, étant donné le taux d'inoccupation élevé, les étudiants disposent d'un bon éventail d'options, ce qui fait qu'ils sont peu à risque de se retrouver dans un logement de piètre qualité.

Oakland (Californie)

Nombre d'habitants : 419 987

Revenu médian des ménages : 68 060 \$ US

Nombre de ménages locataires : 97 538 (62 % du total des ménages)

Nombre total de ménages : 158 084

Taux d'inoccupation : 3,3 % (2017)

Oakland est une municipalité de taille moyenne située dans la région de la baie de San Francisco où le logement locatif occupe une place importante. La ville s'est transformée rapidement sous l'effet d'une forte poussée de la demande de logements dans la région. Ainsi, des familles qui y habitaient depuis longtemps ont été forcées de déménager en banlieue, laissant la place à des résidents plus fortunés. On trouve donc à Oakland de nombreux programmes sur le logement locatif qui visent à préserver l'abordabilité pour les résidents de longue date. Par ailleurs, les programmes municipaux d'inspection de la qualité des logements et d'application du code de santé et sécurité, même s'ils ont été conçus en réponse à des problèmes propres à cette ville, pourraient être adaptés au contexte ottavien.

Logements locatifs traditionnels

Il incombe à la Ville de mettre en œuvre les politiques fédérales de logement abordable sur son territoire. Lorsqu'un propriétaire souhaite louer un logement dans le cadre du Housing Voucher program – Section 8 (programme de bons de logement subventionné – article 8 de la loi sur le logement de 1937), qui est financé par le département fédéral du Logement et de l'Urbanisme, c'est la société de logement municipale qui veille à l'inspection de l'unité. Même si la présente étude ne porte pas sur le logement abordable, il s'avère que l'inspection et l'accréditation sont des outils efficaces, et toute municipalité qui pense à encadrer le logement locatif devrait les prendre en compte. À Oakland, les inspections doivent avoir lieu avant et pendant la période de location, le but étant d'assurer le respect de normes de base en matière de

santé et de sécurité, qui sont distinctes de celles édictées dans les codes du logement ou du bâtiment. Différents types d'inspections peuvent être effectués :

- A. **Inspection à l'emménagement** : Cette inspection a lieu une fois qu'un propriétaire privé a sélectionné un locataire dans le cadre du programme de l'article 8. Au moment de l'inspection, tous les services publics doivent être en bon état de marche, les réparations et rénovations terminées, les détecteurs de fumée installés et en bon état de marche, et les électroménagers en bon état. Vu que pour ce programme, le gouvernement subventionne le loyer en payant directement le propriétaire, l'unité doit être soumise à cette première inspection avant le début des versements. Un logement pourra, au besoin, faire l'objet inspections subséquentes jusqu'à ce qu'il soit considéré comme conforme.
- B. **Inspection annuelle** : L'inspection annuelle est faite dans les 90 jours suivant la date anniversaire de l'emménagement du locataire. Le propriétaire reçoit par la poste un préavis contenant les détails de l'inspection, qui vise à vérifier la conformité du logement aux critères de santé et de sécurité de l'inspection initiale.
- C. **Inspection à la suite d'une plainte** : Ce type d'inspection découle d'une plainte pour non-respect des normes de qualité des logements, qu'elle émane du propriétaire, du participant au programme ou d'un tiers (voisin, police, employé d'un service, etc.).
- D. **Inspection de contrôle de la qualité** : Par ces inspections, effectuées dans des logements sélectionnés au hasard parmi ceux visés par une inspection annuelle, la Ville souhaite vérifier le respect des normes de qualité en matière de logement. Ainsi, il est possible qu'un propriétaire subisse plus d'une inspection dans une même année civile.
- E. **Inspection d'admissibilité accélérée** : Cette inspection peut être menée dans un logement avant que ne soit sélectionné un locataire dans le cadre du programme de l'article 8. Elle s'inscrit dans le programme Moving to Work (déménager pour travailler), un projet pilote fédéral de bons de logement subventionné qui donne une grande latitude aux 35 sociétés de logement participantes, dont la société de logement d'Oakland. Ce type d'inspection est réservé aux propriétaires prenant part à Moving to Work, le but étant de les attirer grâce à l'élimination de certaines exigences d'inspection laborieuses requises par le programme de l'article 8.

Le but des inspections régulières est d'assurer la santé et la sécurité des locataires, mais aussi d'établir le contrat entre le gouvernement et le propriétaire et de

veiller à son respect. C'est pourquoi les listes de vérification utilisées portent aussi sur l'habitation, notamment la superficie, le nombre de chambres ainsi que les commodités et autres caractéristiques (laveuse, sècheuse, ventilateurs de plafond, élimination des déchets, emplacement dans un quartier privé, etc.), en plus de l'information sur les exigences minimales concernant la plomberie, la peinture, la ventilation de la salle de bains et les organismes nuisibles et rongeurs.

La Ville d'Oakland s'est dotée d'un processus graduel de traitement des plaintes des locataires et du voisinage en matière de santé, de sécurité et d'infractions aux divers codes. Elle commence par envoyer un simple avis de courtoisie, le propriétaire ayant 21 jours pour régler le problème et signer un formulaire confirmant la chose, formulaire qui comprend une entente sur le maintien en état de la propriété dans l'avenir. Aucune inspection n'est requise à cette étape. À la suite de cette première démarche, le propriétaire qui omet toujours de se conformer à un code ou à un règlement municipal s'expose à des inspections et à des amendes. Si l'inspecteur en bâtiment confirme l'infraction, le propriétaire reçoit un avis précisant la nature de la violation et les correctifs nécessaires. Lorsque la situation persiste, un avis de réinspection lui est envoyé.

Dans les cas où un propriétaire récidive ou commet une infraction semblable dans les 24 mois, il écope sur-le-champ d'une amende et dispose de 10 jours pour corriger la situation. D'autres inspections, avec préavis, seront menées jusqu'à ce que le propriétaire se conforme aux normes de voisinage et aux codes de santé et de sécurité. Il existe différents types d'avis et d'ordonnances, selon le type d'infraction (graffiti, poubelles ou contenants de recyclage, ordonnance de cessation, habitabilité, nuisance publique, etc.), de même qu'une grille de pénalités progressive correspondant à la gravité de celle-ci. Pour les cas plus lourds, on élaborera un plan de conformité, soit une entente dans laquelle le propriétaire, l'agent ou l'acheteur s'engage à remettre la propriété en état, à corriger la source de toute infraction et à payer les frais d'évaluation selon un échéancier convenu mutuellement. La Ville prévoit aussi d'autres procédures lorsque l'entretien d'un immeuble est sous la responsabilité de la banque (forclusion).

Location courte durée

Dans son code d'urbanisme, Oakland régit la location courte durée différemment d'autres municipalités parce qu'elle n'a défini aucune catégorie spécifique à cette activité dans le parc résidentiel. Les locations, quel que soit le type, appartiennent à l'une des catégories suivantes : activités résidentielles permanentes, activités

résidentielles semi-temporaires, activités résidentielles – gîtes touristiques, et activités commerciales – habitation temporaire.

Oakland interdit actuellement la location d'une maison individuelle, d'un duplex, d'un appartement, d'une copropriété ou d'une unité servant au logement ou au travail pour moins de 30 jours consécutifs, sur la base de sa définition d'« activité résidentielle permanente », considérée comme l'occupation d'un logement pour une durée d'au moins 30 jours. Dans le code d'urbanisme, la location pour une période plus courte est considérée comme propre à une habitation temporaire (c'est-à-dire, en gros, un hôtel), et admise seulement dans certaines zones au centre-ville, dans le secteur riverain, près de l'aéroport et des autoroutes et dans d'autres secteurs bien précis. Même dans ces zones autorisées, la location courte durée nécessite un permis important régissant l'utilisation conditionnelle – le même qui est exigé des hôtels, motels et autres établissements de location courte durée⁶⁷.

Les habitations accessoires, quant à elles, ne peuvent être louées que pour 30 jours ou plus; aucune location n'est permise en deçà de 30 jours.

L'exploitant d'un hôtel, d'un motel ou d'un autre établissement de location courte durée, y compris d'un gîte touristique traditionnel, doit percevoir une taxe d'hébergement temporaire de 14 %, dont le produit est versé à la Ville.

Boulder (Colorado)

Nombre d'habitants : 322 226

Revenu médian des ménages : 74 615 \$ US

Nombre de ménages locataires : 43 708 (35 % du total des ménages)

Nombre total de ménages : 123 820

Taux d'inoccupation : 4,2 % (2017)

En dépit de sa population relativement petite – un peu plus de 300 000 personnes –, Boulder a mis en place un programme de délivrance de permis pour assurer le respect de certaines normes minimales en matière de santé et de sécurité dans le secteur du logement locatif. Ces normes concernent la structure intérieure et extérieure, l'éclairage, la ventilation et le chauffage, la sécurité-incendie, les dimensions minimales et l'entretien sanitaire. Le propriétaire doit déboursier 105 \$ par logement individuel ou par immeuble (s'il s'agit d'un immeuble à plusieurs logements) et assumer d'autres frais en vertu du programme municipal SmartRegs, créé pour améliorer la qualité des vieux logements afin qu'ils respectent les normes

d'efficacité environnementale. Les contrevenants s'exposent à une amende fixée présentement à 100 \$.

Logements locatifs traditionnels

Pour satisfaire aux critères du programme de délivrance de permis, la propriété concernée doit d'abord faire l'objet d'une inspection de référence. Cette exigence s'applique aussi lorsque le permis précédent est déjà expiré ou qu'il y a eu changement de propriétaire durant la période de validité. Par la suite, on procède à une inspection de renouvellement tous les quatre ans pour veiller à ce que la propriété demeure conforme. D'autres examens sont également prévus lorsqu'un logement est non conforme ou requiert des travaux de réparation. Les inspections sont menées par des entreprises privées et comprennent quatre volets : sécurité générale, plomberie et appareil sanitaire, composantes mécaniques, et sécurité électrique et sécurité-incendie. Il incombe au propriétaire de fixer un rendez-vous pour l'inspection et de déboursier les frais afférents avant l'expiration du permis.

En général, les municipalités se servent de leur programme de délivrance de permis pour veiller au respect des critères de santé et de sécurité, comptabiliser les recettes fiscales ou limiter les activités dans certains secteurs. Boulder, cependant, a adopté une approche innovante et se sert de cet outil pour réduire l'impact environnemental des logements locatifs. En effet, son programme SmartRegs vise l'atteinte de certaines normes d'efficacité énergétique pour les propriétés construites avant 2002. Celles-ci font l'objet d'inspections supplémentaires, et sont notées selon l'âge et le type des systèmes (chauffage, fenêtres, climatisation, eau chaude, réfrigération). Sont également prises en compte les habitudes des occupants, grâce à un appareil de mesure en temps réel de la consommation d'énergie, ainsi que la participation à une séance de formation sur la conservation d'énergie.

Location courte durée

En 2016, la Ville a promulgué une ordonnance autorisant les propriétaires à demander un permis de location de logement pour moins de 30 jours consécutifs. Cette mesure exclut cependant les propriétés du gouvernement fédéral, de l'État du Colorado et de tout organisme et entité politique qui leur sont rattachés, y compris les logements abordables permanents. Pour être admissible à la location courte durée, un logement doit être la résidence principale du propriétaire (c'est-à-dire le logement où il réside plus de la moitié de l'année) et ne pas appartenir à une fiducie ou à un organisme à but non lucratif. De plus, le propriétaire doit s'assurer que les détecteurs de fumée et de

monoxyde de carbone sont installés et bon état de marche. Aucune inspection n'est nécessaire pour obtenir ce permis, qui coûte 130 \$ (105 \$ pour la demande et 25 \$ de frais administratifs) lors de la première demande. Le renouvellement, tous les quatre ans, coûte quant à lui 105 \$.

Par le passé, Boulder a connu des problèmes dans l'application de sa réglementation, dus à des vagues d'annonces de logements non autorisés sur craigslist. La Ville a fait part de son intention de revoir les inspections afin de mieux faire respecter le règlement, mais il est difficile de savoir si elle est allée de l'avant, et, le cas échéant, si des changements de politiques en ont résulté. Présentement, le respect de la conformité repose sur les plaintes déposées. La Ville encourage les locataires, lorsqu'ils sont incapables de régler un problème directement avec le propriétaire, à passer d'abord par son programme de médiation. Si cette démarche ne débouche sur aucune solution, le locataire peut enregistrer une plainte officielle, à la suite de laquelle le propriétaire peut être appelé à comparaître devant la cour municipale.

Principales constatations

Cette section présente les principales constatations issues de la revue de la littérature et de l'analyse du contexte d'autres municipalités. Pour mettre en œuvre un cadre réglementaire optimal sur les logements locatifs, la Ville d'Ottawa devrait tenir compte des constats suivants.

- Les municipalités doivent être conscientes que le marché du logement est complexe, puisqu'il rejoint beaucoup d'autres secteurs de politique et institutions et relève de plusieurs ordres de gouvernement.
- Au Canada, la plupart des règlements encadrant les logements locatifs sont appliqués par les municipalités selon trois méthodes : les plaintes, l'accréditation et la délivrance de permis. Chacune de ces méthodes a ses avantages et ses inconvénients.

Plaintes

- La municipalité attend de recevoir une plainte crédible d'une personne externe (locataire ou voisin) au sujet d'une infraction pour enquêter.
- C'est cette méthode qui nécessite le moins de ressources, puisque les inspections n'ont lieu qu'en cas de soupçons sérieux d'infraction.
- Il s'agit d'une stratégie basée sur la réaction qui expose certains locataires au risque de subir des conditions de logement non conformes.
- Il est possible de l'améliorer en analysant les données pour déterminer la crédibilité des plaintes et repérer les propriétaires problématiques.

Accréditation

- Un régime d'accréditation est un programme auquel peuvent s'inscrire les propriétaires qui le souhaitent. Leur logement fait alors l'objet d'une inspection pour vérifier qu'il est bien conforme à tous les règlements.
- Dans certains cas, on les encourage à s'inscrire en leur offrant de la publicité gratuite ou d'autres incitatifs.
- Avec cette méthode, les locataires ont l'esprit tranquille puisqu'ils savent que leur logement est sécuritaire.
- Un régime d'accréditation peut servir à améliorer la qualité des logements fréquemment utilisés par certains groupes démographiques (étudiants, personnes à faible revenu).

- L'accréditation compte une grande partie des bons côtés du régime de délivrance de permis et n'impose pas de fardeau administratif supplémentaire aux propriétaires.
- Selon la participation, cette méthode peut être aussi chère que la délivrance de permis.

Délivrance de permis

- Avec cette méthode, les propriétaires doivent demander un permis pour louer un logement. Ce permis est généralement délivré sur inspection du logement par des agents d'application des règlements municipaux et les services d'incendie.
 - Un régime de délivrance de permis aux propriétaires peut être la stratégie d'application la plus efficace.
 - Il arrive aussi que son application soit chronophage et coûteuse.
 - Il est parfois difficile d'inciter les propriétaires à obtenir un permis. On peut alors recourir à des mesures incitatives, par exemple des subventions de rénovation.
 - Les frais associés aux demandes de permis et aux inspections sont souvent établis selon un modèle de recouvrement des coûts et varient entre 300 \$ et 600 \$ dans les municipalités canadiennes.
 - Un grand nombre de municipalités se dotent d'une stratégie de délivrance de permis préventive pour répondre efficacement aux impératifs de santé et de sécurité à l'échelle locale, de protection du consommateur et de lutte contre les nuisances.
 - Certains propriétaires sont réticents à l'idée de devoir obtenir un permis.
-
- Quel que soit le régime d'application, une inspection peut être menée par un mandataire agréé par la municipalité, mais engagé et payé par le propriétaire.
 - Si les agents d'application des règlements municipaux, les services d'incendie et les services de police collaborent, le processus peut être moins long et moins coûteux pour les agents, les locataires et les propriétaires.
 - Les propriétaires, même ceux qui ne louent qu'un seul logement (comme un appartement au sous-sol), sont des exploitants d'entreprise et devraient être traités en tant que tels.

La prolifération des locations courte durée a des répercussions non négligeables sur les marchés locatifs du Canada et nécessite donc une intervention réglementaire de la part des municipalités.

- D'après les études sur le sujet, la location courte durée a des bienfaits sur le tourisme et est prisée par ses utilisateurs (locateurs et voyageurs).
- Tout porte à croire que l'augmentation des locations courte durée réduit le nombre de logements locatifs disponibles et contribue à la hausse du loyer du marché dans certaines villes.
- Les locations courte durée ont supplanté les hébergements à court terme traditionnels comme les hôtels, les motels et les gîtes touristiques.
- Elles peuvent être considérées comme un fléau dans certains quartiers. Plusieurs municipalités ont adopté des dispositions « anti-fêtards » pour lutter contre les nuisances sonores dans ce type de logement, qui sont d'ailleurs l'un des domaines les plus difficiles à réglementer.
- Les municipalités qui envisagent d'encadrer les locations courte durée devraient d'abord se pencher sur leurs avantages et leurs conséquences.
 - Certaines municipalités ont tenté de les interdire purement et simplement, tandis que d'autres ont cherché à limiter les types de logements pouvant servir à cette forme de location ou le nombre de nuits louées.
 - Des municipalités ont essayé de mettre les fournisseurs de locations courte durée et les exploitants d'hébergement de nuit traditionnels (hôtels, motels et gîtes touristiques) sur un pied d'égalité en leur demandant à tous de tenir un registre des personnes logées et de payer des taxes municipales sur l'hébergement.
 - Les règlements ayant le mieux marché sont ceux qui ont bénéficié de la collaboration des plateformes de location courte durée.
 - Une interprétation de la *Loi sur les condominiums* par la Cour supérieure de justice a autorisé les associations condominiales à interdire l'utilisation des propriétés pour de la location courte durée.

Conclusion

La revue de la littérature et l'analyse du contexte d'autres municipalités qui forment le présent document ont mis en exergue les principaux éléments dont les villes devraient tenir compte, lorsqu'elles cherchent à faire appliquer les normes de santé et de sécurité dans les logements locatifs sans nuire à la disponibilité ou à l'abordabilité. Dans nombre de municipalités, le logement locatif prend de plus en plus de place, et c'est pourquoi, pour maintenir de bonnes conditions sur les plans économique, social et environnemental, elles doivent faire appliquer la réglementation de manière efficace et viable. Bien sûr, la conjoncture varie d'un endroit à l'autre, et les réponses en matière de politiques doivent être adaptées aux besoins de chacune. Pour maintenir l'équilibre entre l'innovation économique et les besoins de la collectivité, elles ne doivent négliger aucun des leviers à leur disposition.

L'émergence des plateformes de location courte durée a eu pour corollaire le retrait de certains logements du marché de la location à long terme (au mois ou à l'année), au profit du marché de la location courte durée et des touristes et autres utilisateurs temporaires. Ce n'est toutefois pas le cas de tous les logements offerts sur les plateformes comme Airbnb. En effet, nul doute que certains seraient autrement restés vides, leur propriétaire n'ayant aucune intention de les louer à long terme. Il n'est reste pas moins que la possibilité de louer un logement à court terme a sans conteste eu un effet négatif sur l'offre de logements locatifs longue durée. Cette évolution du marché a entraîné des changements positifs, mais aussi négatifs.

Mis à part les propriétaires de logements locatifs courte durée, les premiers bénéficiaires du nouveau contexte sont avant tout les touristes qui voyagent à petit budget. La revue de la littérature montre que la baisse du coût de la location courte durée (comparativement aux hôtels et gîtes touristiques) est susceptible de faire augmenter le nombre de touristes de cette catégorie à Ottawa, la durée de leur séjour et leurs dépenses autres que celles liées à l'hébergement. Dans la mesure où l'on observe une augmentation nette des dépenses des touristes, il s'agit d'une retombée économique positive. Cependant, si l'on considère que les plateformes de location courte durée viennent gruger des parts de marché aux hôtels et gîtes touristiques traditionnels, leur effet consiste principalement à redistribuer les dépenses des touristes, et non à les faire augmenter. Les données à ce sujet ne sont pas parfaitement claires, mais selon la revue de la littérature, il semble que les plateformes de location courte durée entraînent une certaine hausse nette dans les dépenses globales des touristes, bien qu'elle soit probablement modeste.

La plus grande conséquence négative liée à la location courte durée est la réduction de l'offre de logements locatifs traditionnels longue durée, qui, à son tour, entraîne une hausse des loyers et de la part du budget des locataires consacrée au logement. Ces répercussions sont probablement plus importantes que la légère augmentation des dépenses des touristes mentionnée plus haut. Il semble donc que l'incidence globale de la location courte durée sur l'économie locale et les résidents permanents (ou à long terme) soit négative. La réglementation visant à limiter les locations courte durée est essentielle dans des villes au très faible taux d'inoccupation comme Toronto et Vancouver, mais moins pertinente dans les régions où le marché est plus équilibré. Si Ottawa considère qu'elle doit régir la location courte durée, il lui faudra obligatoirement penser à la manière d'appliquer la réglementation, de même qu'aux interrelations de cette dernière avec ses autres politiques.

La présente étude établit clairement que l'application des règlements en matière de location, bien que comportant ses difficultés, peut se faire de façon efficace et viable. Ottawa cherche actuellement à améliorer la conformité du marché aux normes de biens-fonds et de sécurité publique. Jusqu'à maintenant, la Ville a fait appliquer son règlement en s'appuyant sur l'intervention des inspecteurs municipaux à la suite de plaintes des locataires ou des voisins. Cette approche, bien que réduisant l'importance de l'investissement initial, a donné des résultats inégaux. Ici, c'est le locataire qui doit être vigilant et veiller à la conformité de son logement. S'il est passif ou ignore ses droits, il y a peu de chance que le propriétaire fasse inspecter son logement. C'est pourquoi certaines municipalités ont mis en place un système de délivrance de permis où, dans la plupart des cas, le logement doit être inspecté avant d'être approuvé, puis réinspecté à intervalle régulier. À Oshawa, même si elle est implantée depuis peu, cette méthode a entraîné une amélioration des logements pour étudiants. Étant donné qu'Ottawa anticipe une hausse de la population étudiante et souhaite prendre des mesures en conséquence, un tel programme pourrait s'avérer une approche efficace.

Bien que les programmes de délivrance de permis puissent grandement améliorer l'application de la réglementation, ils comportent deux grands désavantages. D'abord, ils sont beaucoup plus coûteux que le système traditionnel reposant sur les plaintes, d'où les frais d'administration et d'inspection (de façon générale, entre 300 \$ et 600 \$) exigés par les municipalités. Une autre solution consiste à faire faire l'inspection par un tiers, qui est payé directement par le propriétaire. L'autre désavantage est la résistance de nombreux propriétaires à se procurer un permis, d'autant plus qu'il est très difficile de forcer les récalcitrants à se mettre en règle. Toutefois, l'offre d'incitatifs fiscaux, de crédits à la rénovation ou de subventions au logement (pour les locataires à faible

revenu) peut rendre le programme plus attrayant. Notons par ailleurs que dans un système de délivrance de permis, il importe de conserver un processus de plainte pour que les locataires disposent d'un moyen d'agir.

Les deux approches – système de délivrance de permis et système de plaintes – peuvent se renforcer mutuellement. En effet, une plainte peut servir à repérer un propriétaire non autorisé et à le faire adhérer au programme officiel. Mentionnons également que l'utilisation des mégadonnées pourrait venir simplifier le système de plainte et rendre la réglementation plus efficace. Tout programme de permis doit toutefois réduire au minimum le fardeau administratif imposé aux propriétaires afin d'éviter une réduction de l'offre ou de l'abordabilité. Par exemple, on pourrait proposer une procédure d'inscription et d'inspection unique, quel que soit le type de logement. Ainsi, les règles seraient les mêmes pour tous les propriétaires, qu'ils soient sur le marché traditionnel ou le marché de la location courte durée. En outre, la municipalité peut analyser les données recueillies par son programme de permis pour s'assurer qu'elle atteint ses objectifs.

La Ville d'Ottawa se trouve présentement devant un ensemble d'enjeux interreliés en matière de logements locatifs, qui se déclinent selon divers volets : santé et sécurité, bruit, protection du consommateur, questions environnementales, développement économique et besoins de la collectivité. Elle devra implanter un cadre d'action en la matière qui tiendra compte des aspects susmentionnés et assurera des règles équitables pour les fournisseurs de logement tout en ayant la souplesse nécessaire pour s'adapter aux innovations du marché. S'attaquer à chaque problème en soi est déjà un défi; pris ensemble, il s'agit d'une tâche extrêmement ardue. Heureusement, Ottawa n'est pas seule dans cette situation. Partout au Canada et dans le monde, des municipalités font face aux mêmes phénomènes et y répondent par des politiques innovantes. Le but du présent rapport a donc été d'exposer les recherches, les données et les pratiques exemplaires qui pourraient inspirer la Ville pour l'élaboration de politiques fondées sur des données probantes, dans un contexte où le marché locatif prend de l'ampleur et continue d'évoluer.

Bibliographie

Ambrose, Aimee. « Improving energy efficiency in private rented housing: Why don't landlords act? », *Indoor and Built Environment*, vol. 24, n° 7 (2015), p. 913-924.

Association des hôtels du Canada. *Developing a Modern Approach to Short-Term Rentals in a Digital Economy: A Framework for Canadian Regulators*, juillet 2018. Sur Internet : <https://hnl.ca/wp-content/uploads/2018/08/STR-Framework-Paper-FINAL-HACHNL.pdf>.

August, Martine, et Alan Walks. « Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The Case of Toronto », *Geoforum*, vol. 89 (2018).

Auspurg, Katrin, Andreas Schneck et Thomas Hinz. « Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets », *Journal of Ethnic and Migration Studies*, vol. 45, n° 1 (2019), p. 95-114.

Barton, Barry. « A Warm and Dry Place to Live: Energy Efficiency and Rental Accommodation », *Canterbury Law Review*, vol. 19 (2014).

Bennett, Julie, Philippa Howden-Chapman, Elinor Chisholm, Michael Keall et Michael G. Baker. « Towards an agreed quality standard for rental housing: field testing of a New Zealand housing WOF tool », *Australian and New Zealand Journal of Public Health*, vol. 40, n° 5 (2016), p. 405-411.

Camerer, Colin, et coll. « Regulation for Conservatives: Behavioral Economics and The Case For “Asymmetric Paternalism” », *University of Pennsylvania Law Review*, vol. 151 (2003), p. 1211.

Campsie, Philippa. « Rooming Houses in Toronto: 1997-2018 », Cities Centre, Université de Toronto, Research Paper 242, 2018.

Carr, Helen, David Cowan, Edward Kirton-Darling et Edward Burtonshaw-Gunn. *Closing the Gaps: Health and Safety at Home*, 2018.

ChangeLab Solutions. *A Guide to Proactive Rental Inspection Programs*, Oakland (Calif.), 2014.

Clarke, Ann, et Michael Oxley. *Using Incentives to Improve the Private Rented Sector for People in Poverty: An International Policy Review*, Cambridge (R.-U.), Cambridge Centre for Housing & Planning Research, 2017.

- Dalton, Tony. « Housing Policy Retrenchment: Australia and Canada Compared », *Urban Studies* (2009).
- Davies, Bill, et Anna Turley. *Back to Rising Damp: Addressing housing quality in the private rented sector*, Londres, Institute of Public Policy, 2014.
- De Boer, Rik, et Rosamaria Bitetti. *Relancer le secteur locatif privé du marché du logement? Leçons tirées des expériences allemande, finlandaise, tchèque et néerlandaise*, documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE, n° 1170, Paris, Les Éditions de l'OCDE, 2014.
- Derksen, Janelle. *Perceptions of Rooming Houses in Halifax and the Role of Regulatory Intervention*, School of Planning, Dalhousie University, 2016.
- Dogru, Tarik, Makarand Mody et Courtney Suess. « Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets », *Tourism Management*, vol. 72 (2019), p. 27-38.
- Équipe-conseil sur le règlement de zonage de Markham. *Review and Assessment of Student Housing*, document préparé pour la Ville de Markham, 2015.
- Fang, Bin, Qiang Ye et Rob Law. « Effect of sharing economy on tourism industry employment », *Annals of Tourism Research*, vol. 57, n° 3 (2016), p. 264-267.
- Farronato, Chiarra, et Andrey Fradkin. *The Welfare Effects of Peer Entry in the Accommodation Market: The Case of Airbnb*, National Bureau of Economic Research, 2018.
- Fenn, Michael. *A Review of the Effectiveness and Implications of Municipal Licensing of Residential Apartments*, Federation of Rental-Housing Providers of Ontario, 2013.
- Ferré-Sadurni, Luis. « Bad Landlord? These Coders are Here to Help », *The New York Times*, 4 décembre 2018.
- Freiberg, Fred, et Gregory D. Squires. « Changing Contexts and New Directions for the Use of Testing », *Cityscape*, vol. 17, n° 3 (2015), p. 87-102.
- Friedman, Samantha, Angela Reynolds, Susan Scovill, Florence R. Brassier, Ron Campbell et McKenzie Ballou. *An Estimate of Housing Discrimination Against Same-Sex Couples*, Washington (D.C.), U.S. Department of Housing and Urban Development, 2013.

- Frierson, J.S. « How are local government responding to student rental problems in university towns in the United States, Canada, and England? », *Georgia Journal of International and Comparative Law*, vol. 33, n° 2 (2004), p. 497-542.
- Gaetz, Stephen, Tanya Gulliver et Tim Richter. *L'état de l'itinérance au Canada 2014*, Observatoire canadien sur l'itinérance, 2014.
- Goodbrand, Pernille, et Harry Hiller. « Unauthorized secondary suites and renters: a life course perspective », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 33, n° 2 (juillet 2017), p. 263-279.
- Gouvernement de l'Ontario, ministère des Finances. *Le Guide sur l'habitation partagée pour les municipalités*, Toronto, Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2018.
- Gouvernement du Canada, Emploi et Développement social Canada. *Document d'information : Stratégie nationale sur le logement du Canada*. Sur Internet : https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/nouvelles/2017/11/document_d_informationstrategie_nationale_sur_le_logement_du_canada.html.
- Grant, Jill L., Janelle Derksen et Howard Ramos. « Regulating marginality: how the media characterises a maligned housing option », *International Journal of Housing Policy* (2018).
- Gurran, Nicole, et Peter Phibbs. « When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond To Airbnb? », *Journal Of The American Planning Association*, vol. 83, n° 1 (2017), p. 80-92.
- Guttentag, Daniel. « Regulating Innovation in the Collaborative Economy: An Examination of Airbnb's Early Legal Issues », dans Dredge, Diane, et Szilvia Giomothy, éd., *Collaborative Economy and Tourism*, Springer, 2017, p. 97-128.
- Harris, Richard, et Kathleen Kinsella. « Secondary suites: A survey of evidence and municipal policy », *Le Géographe canadien*, vol. 61, n° 4 (2017).
- Heffernan, Tracy, Fay Faraday et Peter Rosenthal. « Fighting for the Right to Housing in Canada », *Journal of Law and Social Policy*, vol. 24, n° 2 (2015).
- Hulchanski, David J. « Canada's Dual Housing Policy: Assisting Owners, Neglecting Renters », *Research Bulletin*, n° 38, Centre for Urban and Community Studies (2007).
- Ike, Nnenna, Claudia Baldwin et Athena Lathouras. « Student Accommodation: Who Cares? », *Planning for Higher Education*, vol. 44, n° 3 (2016).

- Jamasi, Zohra. *Regulating Airbnb and the Short-Term Rental Market: An Overview of North American Regulatory Frameworks*, Centre canadien de politiques alternatives, 2017.
- Kennedy, Duncan. « The Effect of the Warranty of Habitability on Low Income Housing: “Milking” and Class Violence », *Florida State University Law Review*, vol. 485 (2017).
- Kinsella, Kathleen. « Enumerating Informal Housing: A Field Method for Identifying Secondary Units », *Le Géographe canadien*, vol. 61, n° 4 (2017), p. 510-524.
- Koster, Hans, Jos van Ommeren et Nicolas Volhausen. « Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles », Vox CEPR Policy Portal (2018). Sur Internet : <https://voxeu.org/article/short-term-rentals-and-housing-market>.
- Lanthier-Veilleux, Mathieu, Mélissa Généreux et Geneviève Baron. « Prevalence of Residential Dampness and Mold Exposure in a University Student Population », *International Journal of Environmental Research and Public Health*, vol. 13, n° 2 (2016).
- Leshinsky, Rebecca, et Laura Schatz. « “I Don’t Think My Landlord Will Find Out:” Airbnb and the Challenges of Enforcement », *Urban Policy and Research* (2018).
- Mallach, Allan. *Raising the Bar: A short guide to landlord incentives and rental property regulation*, Michigan, Centre for Community Progress, 2015.
- Martin, Chris J. « The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? », *Ecological Economics*, vol. 121 (2016), p. 149-159.
- Mayer-Schönberger, Viktor, et Kenneth Cukier. *Big Data : la révolution des données est en marche*, Paris, Robert Laffont, 2014.
- McKee, Kim, et Adriana Soaita. *The “Frustrated” Housing Aspirations of Generation Rent*, Londres, UK Collaborative Centre for Housing Evidence, 2018.
- Mendez, Pablo. « Linkages between the formal and informal sectors in a Canadian housing market: Vancouver and its secondary suites rentals », *Le Géographe canadien*, vol. 61, n° 4 (2017), p. 550-563.
- Meszaros, Steve, et Mikhel Toome. « Standard Methods and Criteria Considerations for Residential Noise Complaints », *Acoustique canadienne*, vol. 45, n° 3 (2017), p. 124-125.

- Moore, Tom. « The convergence, divergence and changing geography of regulation in the UK's private rented sector », *International Journal of Housing Policy*, vol. 17, n° 3 (2017), p. 444-456.
- Mydlarz, Charlie, Charles Shamon et Juan Pablo Bello. « Noise monitoring and enforcement in New York City using a remote acoustic sensor network », *INTER-NOISE and NOISE-CON Congress and Conference Proceedings*, vol. 255, n° 2 (2017), p. 5509-5520.
- Roher, Jessica Simone. « Zoning Out Discrimination: Working Towards Housing Equality in Ontario », *Journal of Law and Social Policy*, vol. 25 (2016).
- Scanlon, Kathleen, et Christine M. Whitehead. « The Economic Rationality of landlords », *Housing Economics Working Group*, Copenhague (Danemark), 2006.
- Segu, Mariona. « Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona », MPRA Paper n° 84369, février 2018.
- Sharpe-Davidson, Edward. *Bad landlords: Is Registration the Answer?*, Laws 529: The Opportunities and Pitfalls of Regulatory Reform, Wellington (Nouvelle-Zélande), Université Victoria de Wellington, 2015.
- Sheppard, Stephen, et Andrew Udell. « Do Airbnb properties affect house prices? », *Williams College Department of Economics Working Papers*, n° 3 (2016).
- Sloto, Allison. « Targeted Rental Licensing Programs: A Strategic Overview », *The Urban Lawyer*, American Bar Association, vol. 48, n° 3 (2016).
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *Rapport sur le marché locatif : faits saillants provinciaux*, 2018.
- Suttor, Greg. *Housing in Neighbourhood Strategies*, Toronto, Wellesley Institute, 2016.
- Suttor, Greg. *Still Renovating: A History of Canadian Social Housing Policy*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2018.
- Telfar-Barnard, Lucy, et coll. « Measuring the effect of housing quality interventions: the case of the New-Zealand "rental warrant of fitness" », *International Journal of Environmental Research and Public Health*, vol. 14, n° 11 (2017).
- Turner, Margery Austin, Rob Santos, Diane K. Levy, Doug Wissoker, Claudia Aranda et Rob Pitingolo. *Housing Discrimination Against Racial and Ethnic Minorities 2012*, Washington (D.C.), Urban Institute, 2013.

- Van der Poorten, Kylee, et Byron Miller. « Secondary suites, second-class citizens: The history and geography of Calgary's most controversial housing policy », *Le Géographe canadien*, vol. 61, n° 4 (2017), p. 564-578.
- Wachsmuth, David, Danielle Kerrigan, David Chaney et Andrea Shillolo. *Short-Term Cities: Airbnb's Impact on Canadian Housing Markets*, Urban Politics and Governance Research Group, École d'urbanisme, Université McGill, 2017.
- Weinhold, Diana. *Sick of noise: the health effects of loud neighbours and urban din*, Working Paper n° 213, Londres, Grantham Research Institute on Climate Change and the Environment, 2015.
- Wieditz, Thorden. *Addressing Toronto's Housing Crisis?*, Fairbnb Coalition, 2019. Sur Internet : http://fairbnb.ca/wp-content/uploads/2019/01/Final_Fairbnb-Update-Report_Jan_9_2019.pdf.
- Xiao, Yinzhou. *Planning for Near-campus Neighbourhoods in Ontario: Challenges and Planning Responses*, mémoire de maîtrise, Université de Waterloo, 2013.
- Yau, Yung, et Wai Kin Lau. « Big Data Approach as an Institutional Innovation to Tackle Hong Kong's Illegal Subdivided Unit Problem », *Sustainability*, vol. 10, n° 8 (2018).
- Zervas, Georgios, Davide Proserpio et John W. Byers. « The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry », *Journal of Marketing Research*, vol. 54, n° 5 (2017), p. 687-705.

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *Rapport sur le marché locatif : faits saillants provinciaux*, 2018. Pour déterminer ce taux d'occupation, la SCHL effectue un relevé des logements destinés à la location dans les centres urbains comptant plus de 10 000 habitants.

² David J. Hulchanski, « Canada's Dual Housing Policy: Assisting Owners, Neglecting Renters », *Research Bulletin*, n° 38, Centre for Urban and Community Studies (2007).

³ SCHL, *Rapport sur le marché locatif : faits saillants provinciaux*, 2018. Pour déterminer ce taux d'occupation, la SCHL effectue un relevé des logements destinés à la location dans les centres urbains comptant plus de 10 000 habitants.

⁴ Rik De Boer et Rosamaria Bitetti, *Relancer le secteur locatif privé du marché du logement? Leçons tirées des expériences allemande, finlandaise, tchèque et néerlandaise*, documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE, n° 1170, Paris, Les Éditions de l'OCDE (2014).

⁵ Nicole Gurran et Peter Phibbs, « When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond To Airbnb? », *Journal Of The American Planning Association*, vol. 83, n° 1 (2017).

⁶ Stephen Gaetz, Tanya Gulliver et Tim Richter, *L'état de l'itinérance au Canada 2014*, Observatoire canadien sur l'itinérance, 2014.

⁷ Gouvernement du Canada, *Stratégie nationale sur le logement : Un chez-soi d'abord*, 2018. Sur Internet : <https://www.chezsoidabord.ca/index.cfm/>.

⁸ Philippa Campsie, « Rooming Houses in Toronto: 1997-2018 », Cities Centre, Université de Toronto, Research Paper 242, 2018.

⁹ Janelle Derksen, *Perceptions of Rooming Houses in Halifax and the Role of Regulatory Intervention*, School of Planning, Dalhousie University, 2016.

¹⁰ Jessica Simone Roher, « Zoning Out Discrimination: Working Towards Housing Equality in Ontario », *Journal of Law and Social Policy*, vol. 25 (2016).

¹¹ Jill L. Grant, Janelle Derksen et Howard Ramos, « Regulating marginality: how the media characterises a maligned housing option », *International Journal of Housing Policy*, 2018.

¹² Philippa Campsie, « Rooming Houses in Toronto: 1997-2018 », Cities Centre, Université de Toronto, Research Paper 242, 2018.

¹³ Richard Harris et Kathleen Kinsella, « Secondary suites: A survey of evidence and municipal policy », *Le Géographe canadien*, vol. 61, n° 4 (2017).

¹⁴ Pernille Goodbrand et Harry Hiller, « Unauthorized secondary suites and renters: a life course perspective », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 33, n° 2 (juillet 2017).

¹⁵ Greg Suttor, *Still Renovating: A History of Canadian Social Housing Policy*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2018.

¹⁶ Certains logements locatifs privés servent de logements sociaux par l'intermédiaire de programmes de supplément au loyer, mais il s'agit surtout du segment inférieur du marché.

¹⁷ Kathleen Scanlon et Christine M. Whitehead, « The Economic Rationality of landlords », *Housing Economics Working Group*, Copenhague, Danemark, 2006.

¹⁸ Martine August et Alan Walks, « Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The Case of Toronto », *Geoforum*, vol. 89 (2018).

¹⁹ Duncan Kennedy, « The Effect of the Warranty of Habitability on Low Income Housing: "Milking" and Class Violence », *Florida State University Law Review*, vol. 485 (2017).

-
- ²⁰ Aimee Ambrose, « Improving energy efficiency in private rented housing: Why don't landlords act? », *Indoor and Built Environment*, vol. 24, n° 7 (2015).
- ²¹ Herbert Gintis, *The Bounds of Reason: Game Theory and the Unification of the Behavioral Sciences*, Princeton (New Jersey), Princeton University Press, 2009.
- ²² Diana Weinhold, « Sick of noise: the health effects of loud neighbours and urban din », Working Paper n° 213, Londres, Grantham Research Institute on Climate Change and the Environment (2015).
- ²³ J. S. Frierson, « How are local government responding to student rental problems in university towns in the United States, Canada, and England? », *Georgia Journal of International and Comparative Law*, vol. 33, n° 2 (2004).
- ²⁴ City of Waterloo, Règlement 2011-047 : « Being a by-law to provide for the licensing, regulating and governing of the business of residential rental units in the City of Waterloo », août 2016.
- ²⁵ J. S. Frierson, « How are local government responding to student rental problems in university towns in the United States, Canada, and England? », *Georgia Journal of International and Comparative Law*, vol. 33, n° 2 (2004).
- ²⁶ Nicole Gurran et Peter Phibbs, « When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond To Airbnb? », *Journal Of The American Planning Association*, vol. 83, n° 1 (2017).
- ²⁷ Committee on Environment and Planning, *Adequacy of The Regulation Of Short-Term Holiday Letting in New South Wales*, Report 1/56, Legislative Assembly of New South Wales, octobre 2016.
- ²⁸ Organisation mondiale de la Santé, « Lignes directrices OMS relatives à la qualité de l'air à l'intérieur des habitations : humidité et moisissures », Bureau régional de l'OMS pour l'Europe, Copenhague (Danemark), 2009.
- ²⁹ Greg Suttor, *Housing in Neighbourhood Strategies*, Toronto, Wellesley Institute, 2016.
- ³⁰ Kim McKee et Adriana Soaita, *The "Frustrated" Housing Aspirations of Generation Rent*, Londres, UK Collaborative Centre for Housing Evidence, 2018.
- ³¹ M. Lanthier-Veilleux, M. Généreux et G. Baron, « Prevalence of Residential Dampness and Mold Exposure in a University Student Population », *International Journal of Environmental Research and Public Health* (2016).
- ³² Bill Davies et Anna Turley, *Back to Rising Damp: Addressing housing quality in the private rented sector*, Londres, Institute of Public Policy, 2014.
- ³³ Lucy Telfar-Barnard et coll., « Measuring the effect of housing quality interventions: the case of the New-Zealand "rental warrant of fitness" », *International Journal of Environmental Research and Public Health*, vol. 14, n° 11 (2017).

-
- ³⁴ Edward Sharpe-Davidson, *Bad landlords: Is Registration the Answer?*, Laws 529: The Opportunities and Pitfalls of Regulatory Reform, Wellington (Nouvelle-Zélande), Université Victoria de Wellington, 2015.
- ³⁵ Julie Bennett et coll., « Towards an agreed quality standard for rental housing: field testing of a New Zealand housing WOF tool », *Australian and New Zealand Journal of Public Health*, vol. 40, n° 5 (2016).
- ³⁶ Mariona Segu, « Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona », MPRA Paper n° 84369, février 2018.
- ³⁷ Hans Koster, Jos van Ommeren et Nicolas Volhausen, « Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles », Vox CEPR Policy Portal, 2018. Sur Internet : <https://voxeu.org/article/short-term-rentals-and-housing-market>.
- ³⁸ Pablo Mendez, « Linkages between the formal and informal sectors in a Canadian housing market: Vancouver and its secondary suite rentals », *Le Géographe canadien / The Canadian Geographer*, vol. 61, n° 4 (2017).
- ³⁹ Viktor Mayer-Schönberger et Kenneth Cukier, *Big Data : la révolution des données est en marche*, Paris, Robert Laffont, 2014.
- ⁴⁰ Yung Yau et Wai Kin Lau, « Big Data Approach as an Institutional Innovation to Tackle Hong Kong's Illegal Subdivided Unit Problem », *Sustainability*, vol. 10, n° 8 (2018).
- ⁴¹ Allan Mallach, *Raising the Bar: A short guide to landlord incentives and rental property regulation*, Michigan, Centre for Community Progress, 2015.
- ⁴² Allison Sloto, « Targeted Rental Licensing Programs: A Strategic Overview », *The Urban Lawyer*, American Bar Association, vol. 48, n° 3 (2016).
- ⁴³ Colin Camerer et coll., « Regulation for Conservatives: Behavioral Economics and The Case For "Asymmetric Paternalism" », *University of Pennsylvania Law Review*, vol. 151 (2003).
- ⁴⁴ Tom Moore, « The convergence, divergence and changing geography of regulation in the UK's private rented sector », *International Journal of Housing Policy*, vol. 17, n° 3 (2017).
- ⁴⁵ Michael Fenn, *A Review of the Effectiveness and Implications of Municipal Licensing of Residential Apartments*, Federation of Rental-Housing Providers of Ontario, 2013.
- ⁴⁶ Airbnb, « Shared Opportunity: How Airbnb Benefits Communities » (consulté le 31 janvier 2019). Sur Internet : https://www.ftc.gov/system/files/documents/public_comments/2015/05/01740-96152.pdf

-
- ⁴⁷ Chiara Farronato et Andrey Fradkin, *The Welfare Effects of Peer Entry in the Accommodation Market: The Case of Airbnb*, National Bureau of Economic Research, n° w24361, 2018.
- ⁴⁸ Bin Fang, Qiang Ye et Rob Law, « Effect of sharing economy on tourism industry employment », *Annals of Tourism Research*, vol. 57, n° 3 (2016).
- ⁴⁹ Georgios Zervas, Davide Proserpio et John W. Byers, « The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry », *Journal of Marketing Research*, vol. 54, n° 5 (2017), p. 690.
- ⁵⁰ Tarik Dogru, Makarand Mody et Courtney Suess, « Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets », *Tourism Management*, vol. 72 (2019).
- ⁵¹ Pour lire une bonne analyse du débat sur l'économie du partage, voir : Chris J. Martin, « The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? », *Ecological Economics*, vol. 121 (2016).
- ⁵² Thorden Wieditz, « Addressing Toronto's Housing Crisis? », Fairbnb Coalition, 2019. Sur Internet : http://fairbnb.ca/wp-content/uploads/2019/01/Final_Fairbnb-Update-Report_Jan_9_2019.pdf.
- ⁵³ Stephen Sheppard et Andrew Udell, « Do Airbnb properties affect house prices? », *Williams College Department of Economics Working Papers*, n° 3 (2016).
- ⁵⁴ Mariona Segu, « Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona », MPRA Paper n° 84369, février 2018.
- ⁵⁵ Association des hôtels du Canada, *Developing a Modern Approach to Short-Term Rentals in a Digital Economy: A Framework for Canadian Regulators*, juillet 2018. Sur Internet : <https://hnl.ca/wp-content/uploads/2018/08/STR-Framework-Paper-FINAL-HACHNL.pdf>.
- ⁵⁶ Airbnb, « Airbnb signs multiple tax agreements in Ontario », Airbnb Citizen, 2018. Sur Internet : <https://www.airbnbcitizen.com/airbnb-signs-multiple-tax-agreements-in-ontario/>.
- ⁵⁷ Ann Clark et Michael Oxley, « Using incentives to improve the private rented sector for people in poverty: an international policy review », Cambridge (Royaume-Uni), Cambridge Centre for Housing & Planning Research, 2017.
- ⁵⁸ Luis Ferré-Sadurni, « Bad Landlord? These Coders are Here to Help », *The New York Times*, 4 décembre 2018.
- ⁵⁹ David J. Hulchanski, « Canada's Dual Housing Policy: Assisting Owners, Neglecting Renters », *Research Bulletin*, n° 38, Centre for Urban and Community Studies (2007).
- ⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ Gouvernement du Canada, Emploi et Développement social Canada, « Document d'information : Stratégie nationale sur le logement du Canada ». Sur Internet : https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/nouvelles/2017/11/document_d_informationstrategienationalesurlelogementducana.html.

⁶² Ottawa-Carleton Standard Condominium Corporation No. 961 v Menzies, 2016 ONSC 7699.

⁶³ *Loi sur l'inscription dans les hôtels*, L.R.O. 1990, chap. H.17. Sur Internet : <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/90h17>

⁶⁴ Ville de Toronto, « Licensing and Registration Regulations for Short-Term Rentals », 17 novembre 2017. Sur Internet :

<https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2017/ls/bgrd/backgroundfile-108682.pdf>

⁶⁵ Ville de Toronto, « Short-Term Rentals ». Sur Internet :

<https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/rental-housing-standards/short-term-rentals/>

⁶⁶ Frances Bula, « Vancouver sees \$38-million from vacant homes tax », *The Globe and Mail*, 29 novembre 2018.

⁶⁷ Ville d'Oakland, Current Short-Term Rental Regulations. Sur Internet :

<https://www.oaklandca.gov/resources/current-short-term-rental-regulations>.