

Avis concernant le logement communautaire

Politiques et procédures, n° 21-02

Le 12 mai 2021

(annule l'Avis concernant le logement communautaire n° 20-11)

Les exigences, les recommandations et les lignes directrices énoncées dans ce communiqué doivent être mises en œuvre par les fournisseurs de logements régis par les programmes prévus par la loi ou l'accord d'exploitation indiqués ci-dessous :

- √ **Fournisseurs autorisés en vertu de la Loi de 2011 sur les services de logement**
- √ **Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation**
- Fournisseurs régis par un accord d'exploitation fédéral
- √ **Exigence**
- Lignes directrices
- À titre de renseignement seulement

Objet

Admissibilité aux logements adaptés

Références législatives : *Loi de 2011 sur les services de logement*, art. 59-67, Règl. de l'Ont. 367/11 art. 68-85, *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, art. 7 et art. 58

Objectif et aperçu

Établir un processus pour sélectionner les ménages ayant besoin d'un logement adapté à loyer subventionné ou à loyer selon le marché et déterminer l'admissibilité continue d'un ménage qui occupe un logement adapté dans un ensemble domiciliaire désigné.

Contexte

Le portefeuille de logements communautaires compte un nombre restreint de logements adaptés et il y a une longue liste d'attente pour y accéder.

Avec le temps, certains fournisseurs de logements pourraient constater qu'une personne qui avait besoin d'un logement adapté ne fait plus partie du ménage ou que le ménage n'a plus besoin d'un logement adapté. Dans le passé, les lignes directrices provinciales ne semblaient pas indiquer clairement les mesures que les fournisseurs de logements peuvent ou doivent prendre pour s'assurer que les logements adaptés sont occupés par des ménages ayant besoin de l'adaptation ou des adaptations en question. Par conséquent, les logements adaptés continuaient

de servir à des ménages qui n'en avaient pas besoin, tandis que des ménages qui en avaient besoin devaient faire face à longue période d'attente.

Il incombe au gestionnaire de service de déterminer l'admissibilité initiale du ménage à un logement adapté, tandis que les fournisseurs de logements s'occupent par la suite de revoir l'admissibilité continue des ménages qui occupent un logement adapté. Cette révision doit respecter les règlements établis.

La *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL) art. 59 et art. 61(1) indique qu'il incombe à l'administrateur des logements adaptés de déterminer l'admissibilité aux logements adaptés conformément aux règlements provinciaux.

Pour clarifier cet aspect de la LSL et des règlements pertinents, nous avons obtenu un conseil juridique. Le conseil a confirmé que la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUA) prévoit que le droit d'occuper un logement locatif aménagé grâce à un programme de financement provincial et toujours régi par la partie VII de la LSL peut être résilié lorsque le ménage ne répond plus aux conditions d'occupation du logement locatif en question.

La LLUA art. 58(1) al. 2, indique qu'un propriétaire peut donner au ménage un avis de résiliation d'entente d'occupation ou de location si le logement en question est un logement visé par les alinéas 1, 2, 3 ou 4 du paragraphe 7 (1) de la LLUA et que le ménage ne satisfait plus aux conditions d'occupation du logement.

À l'examen de l'article 7 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et de la partie VII de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, il est maintenant clair qu'un fournisseur de logements peut mettre un terme à l'occupation ou à la location d'un logement si le ménage continue d'occuper un logement adapté alors qu'il n'a plus besoin des adaptations qu'il fournit.

Règlement local

Le gestionnaire de service doit adopter et exécuter la politique d'orientation qui suit. Cette politique a pour but d'établir un processus qui assure que les logements adaptés servent uniquement aux ménages qui en ont besoin. Le processus prévu par la politique prévoit également que le fournisseur de logements doit confirmer annuellement l'admissibilité du ménage qui occupe un logement adapté. Cette mesure vise à assurer de façon continue que seuls les ménages qui en ont besoin occupent les logements adaptés.

Un ménage jugé inadmissible doit recevoir un avis lui demandant de déménager dans un logement non adapté dans un délai raisonnable déterminé par le gestionnaire de service. La politique vise à réduire les difficultés qu'éprouvent les ménages jugés inadmissibles et de faciliter leur déménagement vers un nouveau logement.

Rôle du gestionnaire de service

Le demandeur doit répondre à tous les critères d'admissibilité pour être inscrit à la liste d'attente centralisée ou à la liste d'attente interne des fournisseurs de service. Les critères/étapes à suivre sont :

- remplir une demande de logement; et

- remplir une demande de logement adapté pour raison médicale.

La demande de logement adapté est examinée pour vérifier que le demandeur est admissible à la liste d'attente. La demande de logement adapté pour raison médicale doit accompagner le formulaire de demande de logement. Seul un demandeur jugé admissible à un logement adapté peut être inscrit à la liste d'attente pour un logement adapté.

L'admissibilité à un logement adapté est déterminée en fonction des renseignements fournis par le formulaire de demande pour raison médicale. Au moins un (1) membre du ménage doit avoir besoin d'un logement adapté. Chaque demande est évaluée en fonction de ses mérites propres.

Un demandeur qui a besoin d'un fauteuil roulant ou d'un scooter en certaines occasions pour ses déplacements à l'extérieur n'est pas admissible à un logement adapté.

Le demandeur doit confirmer son admissibilité lors de la demande initiale et annuellement par la suite dans le cadre du réexamen régulier de la demande. Si l'examen annuel indique que le ménage n'est plus admissible à un logement adapté (p. ex., la personne qui avait besoin des adaptations ne fait plus partie du ménage), le demandeur doit mettre son inscription à jour et indiquer son choix d'options de logements non adaptés. Si le demandeur est alors jugé inadmissible à un logement adapté et à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, sa demande est annulée.

Lors de la demande initiale, le Registre doit également informer le demandeur de ce qui suit :

- Au moment où il reçoit l'offre d'un logement adapté, le demandeur doit de nouveau confirmer au fournisseur de logements qu'il est admissible à un logement adapté.
- Si au moment de l'offre conditionnelle, le fournisseur de logements détermine que le ménage n'est plus admissible à un logement adapté, il retire l'offre et donne au demandeur l'occasion de mettre à jour sa demande d'un logement non adapté. La demande conserve sa date d'inscription originale. Mais si le ménage n'a plus droit à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, le Registre annule la demande.
- Si le ménage occupe un logement adapté et qu'on détermine par la suite qu'il n'est plus admissible à ce genre de logement (p. ex., la personne qui avait besoin des adaptations n'habite plus le logement), le ménage devra quitter le logement. Si le ménage a toujours le droit de recevoir l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, le Registre établit pour le ménage inadmissible au logement adapté un processus d'aide à son déménagement dans un autre logement.

Le processus à l'intention des ménages inadmissibles est décrit ci-après.

Rôle du fournisseur de logements

Le fournisseur de logements doit apporter les modifications nécessaires à l'entente de location/occupation qui vise les logements adaptés. L'entente de location/occupation doit indiquer que l'occupation du logement adapté est conditionnelle à l'admissibilité continue du ménage. Si le ménage est ultimement jugé inadmissible, le ménage doit reconnaître qu'il devra quitter le logement selon le processus établi par le gestionnaire de service.

Le Règl. de l'Ont. 367/11, art. 76 (1), al. 3, stipule que si un logement est adapté aux besoins particuliers, le fournisseur de logements doit choisir un ménage qui a besoin de ces adaptations. Lorsqu'il choisit un ménage pour un logement adapté, le fournisseur de logements doit le choisir dans la liste d'attente du Registre pour les logements adaptés ou dans sa liste interne, pourvu que le Registre ait jugé que le ménage est admissible à un logement adapté. Le fournisseur de logements qui fait une offre de logement doit confirmer que le ménage est admissible à un logement adapté. S'il apparaît à l'examen que le ménage ne répond plus aux critères d'admissibilité, le fournisseur de logements en informe par lettre le Registre et le demandeur. La lettre doit donner au demandeur l'occasion de soumettre une demande d'examen interne de la décision initiale. Elle doit aussi indiquer au demandeur qu'il doit contacter le Registre pour faire revoir la demande. L'offre de logement conditionnelle est retirée.

Le ménage qui occupe un logement adapté doit respecter tous les aspects de son entente de location ou d'occupation, ainsi que les exigences, les règles et les lois qui s'appliquent aux autres ménages. Le fournisseur de logements est censé appliquer au ménage qui occupe les logements adaptés toute autre loi et règle applicable à l'ensemble des logements.

Conformément au processus standard, le fournisseur de logements doit mener annuellement un examen de l'admissibilité de tous les ménages. De plus, le fournisseur de logements doit confirmer que le ménage qui occupe un logement adapté est toujours admissible à ce logement en vertu de l'article 80 (1) du Règl. de l'Ont. 367/11.

Le fournisseur de logements doit entreprendre le processus d'examen de l'admissibilité lorsqu'il se rend compte que le ménage ne répond peut-être plus aux critères d'admissibilité.

S'il détermine que le ménage n'a plus besoin des adaptations qu'offre le logement, le fournisseur de logements en avise le ménage par lettre immédiatement et fournit une copie de cette lettre au Registre. L'avis fourni doit indiquer que le ménage a été jugé inadmissible au logement adapté et qu'il devra déménager. L'avis doit donner au ménage l'occasion de soumettre une demande d'examen interne de la décision. L'avis doit expliquer que le Registre enverra au ménage un formulaire qui servira à l'inscrire à la liste d'attente centralisée. Le fournisseur de logements peut inscrire le ménage à sa liste d'attente interne pour le prochain logement de taille convenable qui deviendra disponible.

Le fournisseur de logements ne doit pas procéder à l'éviction d'un ménage qui n'est plus admissible au logement adapté qu'il occupe sans obtenir au préalable le consentement écrit du gestionnaire de service.

Il est à noter que le fournisseur de logements peut procéder à l'éviction d'un ménage sans demander le consentement du gestionnaire de service si la ou les raisons de procéder à l'éviction répondent à tout autre critère prévu par la législation.

Admissibilité du ménage à un logement adapté

L'admissibilité initiale du ménage à un logement adapté jugée par le Registre :

Seul le Registre peut juger l'admissibilité initiale du ménage à un logement adapté. Les fournisseurs de logements ne peuvent pas juger l'admissibilité initiale du ménage à un logement adapté.

Un ménage peut être considéré admissible à un logement adapté seulement si un ou plus d'un des membres du ménage fournit le formulaire de demande de logement adapté pour raison médicale dûment rempli par un médecin qui confirme que le demandeur a besoin d'un logement adapté pour pouvoir vivre de façon autonome et qui répond aux critères d'admissibilité dans la législation provinciale et les règles locales. Cette documentation doit être soumise au Registre.

L'admissibilité doit être établie dans les trente (30) jours suivant la soumission d'une demande jugée complète.

Tous les demandeurs inscrits sur la liste d'attente qui demandent un logement adapté doivent répondre à tous les critères d'admissibilité dans la législation provinciale et les règles locales pour être jugés admissibles à un logement adapté par le Registre.

Si un ménage souhaite être inscrit à la liste d'attente interne d'un fournisseur de logements pour un logement adapté, il doit fournir le formulaire de demande de logement adapté pour raison médicale au Registre afin d'être jugé admissible.

Après que l'admissibilité est jugée et confirmée par le Registre, le ménage peut être inscrit sur la liste d'attente si le fournisseur dispose d'un logement de taille convenable. Le demandeur doit fournir toute la documentation requise au Registre et/ou au fournisseur de logements dans les meilleurs délais. Tous les protocoles et les recours pertinents s'appliquent toujours. Le ménage bénéficiaire d'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu qui occupe un logement adapté est soumis aux règles établies dans le Processus d'attribution d'un logement (Avis concernant le logement communautaire 20-05). Si le fournisseur de logements croit que le déménagement imposerait une difficulté injustifiée au ménage, il doit communiquer avec le gestionnaire de service.

Admissibilité continue d'un ménage

Une fois qu'un ménage, initialement jugé admissible à un logement adapté par le Registre, est logé, le fournisseur de logements doit s'assurer que le ménage répond aux critères d'admissibilité continue à un logement adapté chaque année lors de l'examen annuelle.

Si un document ou un renseignement fourni par le ménage doit être modifié aux fins de la vérification d'une demande en cours ou de l'admissibilité continue, le ménage doit fournir le nouveau document ou renseignement dans les trente (30) jours suivant la date du début du nouvel état de sa situation.

Tout demandeur inscrit à une liste d'attente et tout ménage occupant actuellement un logement doit respecter la présente politique et suivre le processus indiqué, sinon les recours prévus par la législation et les politiques s'appliquent.

Mesures à prendre quand un ménage bénéficiaire est jugé inadmissible à un logement adapté

Si un ménage bénéficiaire de loyer indexé sur le revenu (LIR) est jugé inadmissible à l'occupation d'un logement adapté, le fournisseur de logements doit l'en aviser par écrit.

La cessation de l'admissibilité peut être motivée par les raisons suivantes, sans s'y limiter :

- a) le fournisseur de logements découvre qu'au moment de l'évaluation de l'admissibilité initiale ou subséquente, le ménage ne répondait pas au critère d'admissibilité indiqué ci-dessus; ou
- b) le logement n'est plus occupé par un membre du ménage ayant besoin d'un logement adapté ou de services de soutien subventionnés par la province pour vivre de façon autonome; ou
- c) le ménage, dans la période qui a précédé l'occupation d'un logement adapté, a négligé d'informer le fournisseur de logements dans les trente (30) jours suivant un changement à apporter à un document ou à un renseignement fourni aux fins de sa demande de logement adapté.

Le fournisseur de logements informe le ménage bénéficiaire de LIR qu'en raison de l'établissement de son inadmissibilité au logement adapté, il devra déménager dans un autre logement ou ensemble domiciliaire pour conserver son admissibilité au LIR.

L'avis du fournisseur de logements doit indiquer au ménage qu'il doit contacter le Registre immédiatement pour obtenir de l'aide et des instructions. L'avis doit aussi indiquer au ménage qu'il a la possibilité de soumettre une demande d'examen interne de la décision originale. Le fournisseur de logements doit immédiatement fournir une copie de l'avis au Registre.

Quand le Registre reçoit l'avis du fournisseur de logements, il doit aviser le ménage par lettre que :

1. le ménage doit immédiatement soumettre une nouvelle demande de logement;
2. cette demande doit indiquer au moins trois (3) options de logements choisies dans la liste des ensembles domiciliaires désignés;
3. le ménage doit voir à garder sa demande à jour;
4. le ménage est censé augmenter annuellement par trois (3) le nombre de ses options choisies jusqu'à atteindre le nombre d'options qui lui sont disponibles dans sa région préférée; et
5. qu'après un (1) refus d'offre de logement, le ménage sera radié de la liste d'attente.

L'avis du Registre doit informer le ménage qu'en vertu des règlements, un ménage jugé inadmissible parce qu'il n'a plus besoin d'un logement adapté peut continuer d'occuper le logement tant qu'il maintient son occupation ou son statut de membre conformément à l'entente de location ou d'occupation ET qu'il respecte la présente politique.

De plus, un ménage bénéficiaire demeure admissible à l'aide sous forme de LIR pendant qu'il attend la disponibilité d'un logement approprié, à condition de conserver son admissibilité à l'aide sous forme de LIR conformément aux exigences de la législation ET de respecter la présente politique.

Si le ménage continue de répondre aux critères pertinents de l'aide sous forme de LIR et de respecter la politique, il demeure admissible à l'aide sous forme de LIR après son déménagement dans le nouveau logement.

Nous reconnaissons que la recherche d'un nouveau logement peut occasionner des difficultés à certains locataires/membres. Pour les aider, le Registre doit permettre au ménage de conserver la date d'inscription de sa demande originale, ce qui devrait lui assurer un meilleur rang dans la liste d'attente centralisée pour les ensembles domiciliaires de son choix et accélérer l'accès à un logement approprié.

Au besoin, le gestionnaire de service peut compenser un ménage qui se trouve dans l'obligation de payer deux loyers.

Si un ménage ne respecte pas les exigences indiquées ci-dessus, le Registre doit informer le ménage par écrit de son manquement au règlement et des mesures nécessaires pour rectifier le manquement. Cet avis doit aussi indiquer les conséquences du manquement (p. ex., perte de l'aide sous forme de LIR, éviction ou les deux).

Le ménage doit avoir la possibilité de corriger le manquement au règlement dans le délai indiqué par le Registre et/ou de demander un examen interne de la décision originale du Registre. Le délai permis pour demander un examen interne doit être le même que le délai fourni aux autres demandeurs et aux locataires/membres qui demandent un examen interne en vertu de la loi, qui est de quinze (15) jours ouvrables.

Si le ménage néglige de soumettre une demande d'examen interne et/ou de corriger le manquement dans le délai permis, le Registre lui envoie un avis écrit indiquant les recours que le Registre entreprendra. Le Registre doit immédiatement en informer le fournisseur de logements et celui-ci doit immédiatement prendre les mesures qui s'imposent (p. ex., mettre fin à l'aide sous forme de LIR, entamer le processus d'éviction, ou les deux).

Ménages à loyer selon le marché jugés inadmissibles à un logement adapté

Un ménage à loyer selon le marché qui a été jugé inadmissible à l'occupation d'un logement adapté doit recevoir du fournisseur de logements l'avis écrit approprié lui demandant de quitter le logement. Cet avis doit aussi donner au ménage l'occasion de demander un examen interne de la décision originale.

Le fournisseur de logements doit immédiatement fournir une copie de cet avis au Registre.

Le fournisseur de logements ne doit pas procéder à l'éviction d'un ménage qui n'est plus admissible au logement adapté qu'il occupe sans obtenir au préalable le consentement écrit du gestionnaire de service.

Il est à noter que le fournisseur de logements peut procéder à l'éviction d'un ménage sans demander le consentement du gestionnaire de service si la ou les raisons de procéder à l'éviction répondent à tout autre critère prévu par la législation.

Conclusion

Compte tenu de la demande pour les logements adaptés, la présente politique devrait assurer aux ménages qui en ont besoin l'accès continu aux logements adaptés.

Cette nouvelle politique s'harmonise avec le Plan de logement et de lutte contre le sans-abrisme, car elle assure que les logements adaptés dans les ensembles domiciliaires désignés serviront à la population ciblée.

Mesures à prendre

La politique décrite dans le présent avis entre en vigueur immédiatement.

Les fournisseurs de logements doivent :

1. Fournir un exemplaire du présent *Avis concernant le logement social* à tous les membres de leur conseil d'administration;
2. S'assurer que toutes demandes initiales pour les logements adaptés ont été jugées admissibles par le Registre des logements;
3. S'assurer que leur entente de location ou d'occupation pour les logements adaptés est conforme aux exigences de la politique; et
4. S'assurer que le formulaire ci-joint de demande de logement adapté pour raison médicale est fourni annuellement à tous les ménages qui occupent un logement adapté pour déterminer leur admissibilité continue, sauf si le fournisseur de logements considère que les renseignements et les documents déjà fournis suffisent à déterminer que le ménage est toujours admissible à un logement adapté, Règl. de l'Ont. 367/11, art. 81(2).

Si vous désirez obtenir d'autres renseignements ou si vous avez des questions ou des préoccupations, veuillez communiquer avec votre administrateur de programme.



Cindi Briscoe
Gestionnaire, Services de logement

(Available in English)