

Avis concernant le logement communautaire

Politiques et procédures n° 20-10
Le 4 septembre 2020

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*
- Fournisseurs régis par un accord d'exploitation fédéral
- ✓ Exigence
- ✓ Lignes directrices
- À titre de renseignement seulement

Objet

Inadmissibilité à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu pour cause d'arriéré

Références législatives :

Loi de 2011 sur les services de logement, art. 42, art. 44, art. 45, art. 47, art. 48, art. 50, art. 51, art. 53, Règl. de l'Ontario 367/11, art. 26

Objectif/aperçu

Ce règlement local énonce les conditions selon lesquelles un ménage demandeur d'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) peut être jugé admissible alors qu'il est établi qu'un membre du ménage demandeur doit un arriéré à un fournisseur de logements dans la province de l'Ontario. En outre, cette politique confirme le processus que les fournisseurs de logements dans le Grand Sudbury doivent suivre pour déclarer un arriéré au Registre des logements du Grand Sudbury.

Contexte

Le Règlement de l'Ontario 367/11 stipule qu'un ménage est inadmissible à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu si un membre du ménage doit un arriéré de loyer pour une location ou une adhésion antérieure comme membre dans un ensemble domiciliaire et/ou un programme de logement transféré nommé dans la *Loi de 2011 sur les services de logement*.

Règlement local

En plus de la politique établie par le fournisseur de logements en matière d'arriérés, le gestionnaire de service confirme la politique procédurale énoncée ci-après pour déclarer l'arriéré d'un ménage au gestionnaire de service.

Définition d'un arriéré

Pour les besoins de la liste d'attente centralisée des logements communautaires, un des cas suivants, sans s'y limiter, peut constituer un arriéré dû à un fournisseur de logements communautaires :

- le montant du loyer ou des frais de logement impayés (pour un mois entier ou partiel) qu'un locataire doit à un fournisseur de logements nommé dans la LSL;
- d'autres frais impayés (pour un mois entier ou partiel), comme le stationnement, etc.
- le montant des dommages au logement qui sont attribuables à un membre du ménage ou aux invités d'un membre du ménage; et
- le montant des dommages aux espaces communs ou à d'autres structures de la propriété du fournisseur de logement qui sont attribuables à un membre du ménage ou à un invité d'un membre du ménage.

Inadmissibilité à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) pour cause d'arriéré

Un ménage est jugé inadmissible à l'aide sous forme de LIR si un membre du ménage doit déjà un arriéré de loyer à un fournisseur de logements nommé dans la *Loi de 2011 sur les services de logement*. Pour devenir admissible à l'aide sous forme de LIR, le membre du ménage demandeur doit payer tout l'arriéré ou établir une entente de remboursement avec le fournisseur de logements à qui il doit l'arriéré. Le gestionnaire de service doit être convaincu que le membre fait ou entend faire tous les efforts raisonnables pour payer l'arriéré.

Considération : Pour qu'un ménage demandeur puisse obtenir le statut « actif » dans la liste d'attente centralisée :

- tout l'arriéré doit être payé; ou
- le membre du ménage doit avoir établi, ou doit avoir fait des efforts raisonnables pour établir, une entente de remboursement avec la personne à qui il doit l'arriéré. En outre, le gestionnaire de service doit être convaincu que le membre fait ou entend faire tous les efforts raisonnables pour payer l'arriéré ou le montant dû; ou
- le gestionnaire de service doit constater des circonstances atténuantes.

Ménages ayant un arriéré de moins de 1000 \$

Si un ménage demandeur d'aide sous forme de LIR compte un membre qui doit un arriéré, le statut « en attente » est attribué à la demande du ménage pour une période maximale de six (6) mois, jusqu'à ce que le membre prouve qu'il répond aux critères suivants :

- Le membre du ménage demandeur soumet une preuve que l'arriéré a été entièrement payé; ou

- Le membre du ménage demandeur soumet une entente de remboursement et la preuve du versement régulier des paiements jusqu'à présent; et
- Le membre du ménage demandeur continue de soumettre une preuve de paiement chaque fois qu'il fait un versement.

Critères additionnels pour ménages ayant un arriéré de plus de 1000 \$

La demande du ménage reste « en attente » jusqu'à ce qu'**au moins 50 % du montant de l'arriéré soit payé**. La demande reste « en attente » pendant jusqu'à six (6) mois additionnels pour assurer que le membre respecte l'entente de remboursement.

Quand le gestionnaire de service est convaincu que ces critères sont respectés, la demande peut obtenir le statut « active » dans la liste d'attente centralisée et la date initiale de la demande s'y applique. Si le ménage demandeur est incapable de respecter ces critères, il est jugé inadmissible à l'aide sous forme de LIR et la demande est annulée. Il faut aussi informer le ménage de son droit de demander un examen interne de cette décision.

Manquement à l'entente de remboursement : Après qu'un ménage demandeur commence à recevoir l'aide sous forme de LIR, si la personne liée par une entente de remboursement ne verse pas un paiement ou refuse de continuer de verser les paiements, le ménage devient inadmissible à l'aide sous forme de LIR. En ce cas, le ménage bénéficiaire d'aide reçoit un préavis de quatre-vingt-dix (90) jours à l'effet d'augmenter le montant du loyer ou des frais d'habitation jusqu'à la valeur marchande du logement en question. Il faut aussi informer le ménage de son droit de demander un examen interne de cette décision.

Statut prioritaire spécial : Si un ménage demandeur comprend un membre qui a obtenu le « statut prioritaire spécial » et qui doit un arriéré à un fournisseur de logements, le montant de l'arriéré est réduit de moitié s'il s'applique à un logement que le membre et la personne qui lui infligeait de mauvais traitements partageaient à titre de colocataires ou de coadhérents.

Déclaration d'un arriéré au Registre des logements

Responsabilités du fournisseur de logement

1. Si un membre du ménage a établi une entente de remboursement d'arriéré avec un autre fournisseur de logements en Ontario, le fournisseur de logements actuel doit, dans le cadre de sa vérification annuelle de l'admissibilité à l'aide sous forme de LIR, contacter le Registre des logements pour s'informer sur l'état de l'entente de remboursement. Si le membre du ménage ne respecte pas les conditions de l'entente de remboursement, le Registre des logements donne au ménage la possibilité de commenter la situation, puis lui transmet un avis de décision. Ultimement, la conséquence est la cessation de l'aide sous forme de LIR, avec un préavis de quatre-vingt-dix (90) jours à l'effet d'augmenter le loyer ou les frais d'habitation jusqu'à la valeur marchande du logement en question. Il faut aussi informer le ménage de son droit de demander un examen interne de cette décision.
2. Le fournisseur de logements doit aviser le Registre des logements si un membre d'un ménage quitte le logement alors qu'il doit un arriéré (y compris pour l'aide financière en trop et les dommages). Pour ce faire, il faut remplir et soumettre le formulaire de renseignements sur les arriérés qui figure à l'annexe A de la présente politique. Il faut envoyer ce formulaire au Registre des logements dès que le ménage quitte le logement. Si des dommages sont facturés au ménage, le Registre des logements doit en être informé dès que cette décision est prise et

le montant peut être inclus dans le total de l'arriéré à payer. Conformément à l'Avis concernant le logement social (communautaire) 17-03, le fournisseur de logement est toujours tenu de déclarer les montants des arriérés dans les rapports trimestriels sur les arriérés et les logements vacants qu'il soumet à son administrateur de programme.

Aux fins de l'évaluation de l'admissibilité du ménage à l'aide sous forme de LIR, il est important que le fournisseur de logements transmette au Registre des logements les renseignements suivants :

- Le nom des membres du ménage ayant seize (16) ans ou plus qui sont responsables de l'arriéré;
 - La date de naissance et le numéro d'assurance sociale (NAS) de chaque membre du ménage;
 - L'adresse antérieure et l'adresse actuelle;
 - Le montant de l'arriéré (y compris le loyer, les frais d'habitation et les dommages);
 - Les dates d'occupation (arrivée et départ);
 - Les détails de l'entente de remboursement, le cas échéant; et
 - Le nom de l'agence, si les arriérés ont été confiés à une agence de recouvrement.
3. Le fournisseur de logements doit aviser le Registre des logements si un ménage qui doit un arriéré fait faillite. Il importe aussi de transmettre la libération de faillite au Registre des logements dès que le fournisseur de logements la reçoit, car tant que le ménage n'est pas libéré de la faillite, il continue de devoir l'arriéré et n'est pas admissible à l'aide sous forme de LIR.

Le fournisseur de logements doit avoir une politique en matière d'arriérés qui établit que le fournisseur de logements ne peut pas refuser une entente de remboursement d'un montant juste et raisonnable compte tenu du revenu net familial rajusté du ménage.

Le gestionnaire de service peut à sa discrétion tenir compte de circonstances atténuantes dans son évaluation de l'admissibilité d'un membre du ménage qui demande l'aide sous forme de LIR alors qu'il doit un arriéré.

Exemptions : Un arriéré est invalidé dans les circonstances suivantes :

- Le membre du ménage est décédé et des tentatives de faire payer l'arriéré par la succession ont échoué.
- Le ménage a fait faillite, l'arriéré a été réclamé et le failli a été libéré. L'ancien membre du ménage doit alors fournir une copie de la libération.

Conclusion

Il est important d'avoir une approche uniforme pour traiter les cas des ménages qui doivent un arriéré, qui ont établi une entente de remboursement ou qui manquent aux obligations d'une entente de remboursement, afin d'assurer que les personnes admissibles à un logement à LIR y aient accès.

Mesure à prendre

Cette politique entre en vigueur immédiatement. Le fournisseur de logements doit remettre une copie de cet Avis concernant le logement communautaire à tous les membres de son conseil d'administration et suivre les indications de l'avis.

Le fournisseur de logements doit mettre à jour sa propre politique en matière d'arriérés et toute autre politique afférente pour les harmoniser avec le présent règlement local.

Pour obtenir des renseignements, poser des questions ou soulever des préoccupations, veuillez contacter votre administrateur de programme.



Cindi Briscoe, B.A.
Gestionnaire, Services de logement

(available in English)

ANNEXE A : RENSEIGNEMENTS SUR LES ARRIÉRÉS

Nom du fournisseur de logements :		
Nom du ménage (énumérer tous les titulaires du bail)	Date de naissance JJ / MM / AAAA	N° d'assurance sociale
Ancienne adresse :		
Dates d'occupation : Début : _____ Fin : _____		
Adresse actuelle (si disponible) :		
Montant de l'arriéré du loyer / des frais de logement :	_____	\$
Montant de l'arriéré pour les dommages :	_____	\$
Autre arriéré :	_____	\$
Total :	_____	\$
Y a-t-il une entente de remboursement? Si oui, veuillez en joindre une copie.		
<input type="checkbox"/> Non		
<input type="checkbox"/> Oui – Montant des versements : _____ \$		
Fréquence des versements : _____		
<input type="checkbox"/> L'entente est respectée		
Les arriérés ont-ils été confiés à une agence de recouvrement?		
<input type="checkbox"/> Non		
<input type="checkbox"/> Oui – Date : _____		
Nom de l'agence de recouvrement : _____		

***Veuillez informer le Registre des logements de tout paiement reçu,
car l'admissibilité du ménage à l'aide sous forme de LIR peut en dépendre.***