

Avis concernant le logement communautaire

Politiques et procédures n° 21-03

Le 4 octobre 2021

(annule l'Avis concernant le logement social n° 20-04)

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

Normes d'occupation pour les ménages bénéficiaires d'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu

Références législatives :

Loi de 2011 sur les services de logement, art. 43

Règlement de l'Ontario 367/11, art. 28, art. 29, art. 30, art. 38, art. 42, art. 46

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Règlement municipal n° 2011-277 de la Ville du Grand Sudbury

Objectif/aperçu

Les normes d'occupation servent à déterminer le type de logement et le nombre de pièces auquel a droit un ménage bénéficiaire d'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR).

Contexte

En vertu de l'article 43 de la *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL), le ou la gestionnaire de service doit établir les normes d'occupation pour les ménages bénéficiaires d'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu. Les normes d'occupation doivent correspondre aux exigences suivantes établies dans le Règl. de l'Ont. 367/11, art. 42.

1. Les normes doivent permettre à un ménage d'occuper un logement plus grand que ce qui serait normalement permis si c'est raisonnablement nécessaire en raison d'une incapacité ou de l'état de santé d'un des membres du ménage.

2. Les normes d'occupation doivent prévoir que l'enfant d'un membre du ménage est traité comme un membre du ménage aux fins de l'application des normes si l'enfant répond aux conditions suivantes :
 - i. il fréquente un établissement d'enseignement reconnu et n'habite pas avec le ménage pendant qu'il fréquente cet établissement;
 - ii. il habite avec le ménage pendant qu'il ne fréquente pas cet établissement; et
 - iii. il dépend financièrement du ménage, totalement ou en partie.

Un « établissement d'enseignement reconnu » s'entend de l'un ou l'autre des établissements suivants ou d'un établissement semblable en dehors de l'Ontario :

1. une école, au sens de la *Loi sur l'éducation*;
2. une université;
3. un collège d'arts appliqués et de technologie, au sens de la *Loi de 2002 sur les collèges d'arts appliqués et de technologie de l'Ontario*;
4. un collège privé d'enseignement professionnel, au sens de la *Loi de 2005 sur les collèges privés d'enseignement professionnel*;
5. une école privée, au sens de la *Loi sur l'éducation*, pour laquelle un avis d'intention de fonctionner comme telle a été présenté au ministère de l'Éducation conformément à cette loi.

Règlement municipal de la Ville du Grand Sudbury sur les normes d'occupation

Les normes d'occupation locales doivent aussi se conformer au règlement municipal n° 2011-277 de la Ville du Grand Sudbury sur les normes imposées à l'entretien et à l'occupation des propriétés. Ce règlement municipal établit que la superficie minimale d'une chambre à coucher dans un logement occupé par une (1) personne seule doit être d'au moins six (6) mètres carrés (64,5 pi²). De plus, la superficie minimale d'une chambre à coucher dans un logement occupé par deux (2) personnes ou plus doit être d'au moins 4 mètres carrés (43 pi²) par personne.

Règlement local

Ce qui suit établit les normes d'occupation pour la Ville du Grand Sudbury. Un ménage peut demander une chambre à coucher additionnelle si certaines circonstances particulières le justifient et si le ménage répond aux critères décrits ci-dessous pour l'admissibilité à une chambre additionnelle.

Pour être admissible à l'aide sous forme de LIR, le ménage doit occuper un logement de dimensions réglementaires ou déménager dans un logement de dimensions réglementaires.

Critères d'admissibilité

Le Registre des logements détermine la superficie la plus appropriée du logement auquel le ménage a droit en fonction des renseignements que le ménage a fournis dans sa demande. Seulement une (1) taille de logement peut être associée à un ménage.

Exception: Deux tailles de logements peuvent être associées à un ménage, mais seulement s'il est jugé admissible à un studio (logement à une pièce) et/ou un logement à une (1) chambre à coucher.

Normes pour le nombre minimal de pièces

Le **nombre minimal de pièces** dans un logement est d'une (1) chambre à coucher pour chaque deux (2) membres d'un ménage et d'une chambre à coucher de plus si le ménage compte un nombre impair de membres. Exemple : pour un ménage qui compte deux (2) parents et trois (3) enfants, le plus petit logement admissible compte trois (3) chambres à coucher.

Composition du ménage	Nombre minimal de chambres à coucher
Personne seule ou couple de conjoints	Studio (une seule pièce principale)
Un ménage de deux (2) membres qui ne sont pas conjoints	Une (1) chambre à coucher
Un ménage de plus de deux (2) membres qui ne sont pas conjoints	Une (1) chambre à coucher pour chaque deux (2) membres, avec une chambre à coucher de plus si le ménage compte un nombre impair de membres

NOTE : Par entente mutuelle entre le fournisseur de logements et le ménage, deux (2) membres peuvent occuper une chambre à coucher si cela ne contrevient pas aux autres règlements municipaux, comme le règlement municipal n° 2011-277 sur les normes d'occupation de la Ville du Grand Sudbury, ou la législation provinciale (p. ex., le Code des droits de la personne, L.R.O. 1990, la Loi de 1997 sur la prévention et la protection contre les incendies, la Loi de 1992 sur le code du bâtiment, etc.).

Normes pour le nombre maximal de pièces

Le **nombre maximal de pièces** à accorder à un ménage est d'une (1) chambre à coucher pour deux (2) conjoints membres d'un ménage, plus une (1) chambre à coucher pour chaque membre additionnel du ménage. Exemple : le nombre maximal de pièces pour un ménage qui compte un (1) parent et un (1) enfant est un logement à deux (2) chambres à coucher.

Composition du ménage	Nombre maximal admissible des pièces
Ménage d'une (1) personne seule ou d'un couple conjoint	Une (1) chambre à coucher
Ménage de deux (2) membres qui ne sont pas conjoints	Deux (2) chambres à coucher
Ménage de plus de deux (2) membres	Une (1) chambre à coucher pour chaque membre

Exemples du nombre de pièces

Cette directive veille à ce que les ménages admissibles à l'aide sous forme de LIR soient inscrits dans la liste d'attente pour un logement ayant la taille la plus convenable possible.

Exemples de composition du ménage	Nombre admissible de pièces
Une personne seule ou un couple conjoint	Une (1) chambre à coucher
Ménage à deux (2) membres (p. ex., un seul parent et un enfant)	Deux (2) chambres à coucher
Deux (2) parents conjoints, un fils (âgé de 4 ans) et une fille (âgée de 8 ans)	Trois (3) chambres à coucher

NOTE : Ces normes d'occupation ne s'appliquent pas aux logements à loyer du marché. Pour avoir droit à un logement adapté (p. ex., accessible aux fauteuils roulants), la personne doit avoir besoin d'un logement adapté et doit fournir la documentation médicale qui l'atteste, comme l'indique l'Avis concernant le logement social - Admissibilité aux logements adaptés.

En cas de circonstances particulières où aucun logement de taille convenable n'est disponible dans sa zone géographique préférée, le ménage peut proposer au Registre des logements de considérer la possibilité de lui associer une autre taille de logement, si le ménage répond à tous les autres critères d'admissibilité.

Enfants à charge compris dans le ménage

Dans la plupart des cas, le nombre d'enfants à charge compris dans le ménage est clairement indiqué dans la déclaration signée par le parent (ou les parents), le tuteur ou la tutrice, ou dans la documentation juridique qui établit le droit de garde conjointe (p. ex., ordonnance d'un tribunal, accord de garde, etc.). Mais dans certains cas, ce n'est pas clair si l'enfant est inclus ou exclu à titre de membre du ménage.

Dans un cas où le droit de garde n'est pas clair et qu'aucune documentation n'atteste le droit de garde et d'accès, l'enfant est considéré comme un membre du ménage du parent, du tuteur ou de la tutrice qui reçoit ou qui aurait le droit de recevoir la Prestation fiscale canadienne pour enfants (PFCE) du Supplément de la prestation nationale pour enfants (SNPE), et/ou comme membre du ménage qui fournit à l'enfant sa résidence principale (50 % du temps ou plus). L'enfant ne peut pas être considéré comme faisant partie du ménage de l'autre parent ou membre de la famille aux fins de l'application des normes d'occupation.

Aux fins de l'application des normes d'occupation, un enfant ne peut pas être inclus dans le ménage d'un parent n'ayant pas le droit de garde ou d'un membre de la famille ayant le droit de visite avec nuitée et n'a pas droit à une chambre additionnelle.

Droit de garde

Là où la documentation juridique présentée l'établit (p. ex., ordonnance d'un tribunal, accord de garde, etc.), l'enfant est considéré comme un membre du ménage qui lui fournit sa résidence principale (50 % du temps ou plus). Le parent ou le membre de la famille qui ne fournit pas à l'enfant sa résidence principale n'a pas droit à une chambre additionnelle pour l'enfant.

Là où un accord de garde est établi et que deux parents ou tuteurs ont en alternance la responsabilité de l'enfant à charge et de son hébergement, l'enfant est considéré comme membre des deux ménages aux fins de l'application des normes d'occupation.

Si un membre du ménage a un droit de visite parentale, le ménage n'obtient pas une chambre à coucher additionnelle.

Dans tous les cas, la documentation juridique appropriée doit être fournie à l'appui d'une demande de chambre à coucher additionnelle.

Étudiants n’habitant pas avec le ménage

Une étudiante ou un étudiant qui fréquente une école à distance du logement du ménage est reconnu comme un membre du ménage si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- être l’enfant d’un membre du ménage;
- fréquenter régulièrement un établissement d’enseignement reconnu;
- habiter avec le ménage quand il ou elle ne fréquente pas l’école;
- dépendre du ménage pour une partie ou la totalité de son soutien financier.

Enfants pris en charge par la Société d’aide à l’enfance

Un ou une pupille de la Société d’aide à l’enfance ou de la Couronne en vertu de la *Loi sur les services à l’enfance et à la famille* n’est pas considéré comme un membre du ménage.

Un ou une enfant qui habite normalement avec le ménage, mais qui est temporairement pris en charge par la Société d’aide à l’enfance, continue d’être membre du ménage aux fins de l’application des normes d’occupation, à condition que :

- son hébergement par la Société d’aide à l’enfance soit à court terme; et
- son retour au ménage soit prévu dans un plan de soins.

Le ménage doit fournir la documentation de la Société d’aide à l’enfance ou la documentation juridique qui confirme le statut de l’enfant.

Enfants en famille d’accueil

Une ou un enfant en famille d’accueil n’est **pas inclus** dans le ménage aux fins de l’application des normes d’occupation et le ménage n’a pas droit à une chambre à coucher additionnelle pour loger l’enfant.

Une ou un enfant en famille d’accueil est une ou un enfant pris en charge temporairement par un adulte n’ayant pas l’obligation juridique de subvenir à ses besoins. Le parent d’accueil ne reçoit pas nécessairement une allocation pour enfant à charge.

Chambres à coucher additionnelles – Exceptions aux normes d’occupation locales

Dans certaines circonstances, un ménage peut demander une chambre additionnelle qui dépasse le nombre maximal de pièces auquel il aurait normalement droit. Une exception aux normes d’occupation habituelles peut être accordée si le ménage le demande par écrit et fournit les pièces justificatives.

Un ménage peut avoir droit à une chambre à coucher additionnelle si :

1. Un des conjoints a besoin d’une chambre à coucher additionnelle en raison d’une incapacité ou d’un grave problème médical documenté par une ou un professionnel de la santé, compte tenu des conditions suivantes :

- a) Le ménage doit fournir aux Services de logement de la Ville du Grand Sudbury le ou les formulaires de demande approuvés et y joindre la documentation médicale à l'appui de la demande;
 - b) Le ménage n'a pas normalement droit à une chambre additionnelle pour cause d'attestation d'une ou un professionnel médical indiquant que les conjoints ne peuvent pas partager un lit, sauf s'il est impossible de placer un deuxième lit dans la chambre à coucher partagée; ou
 - c) Le ménage n'a pas droit à une chambre additionnelle pour cause de problèmes de ronflement, d'apnée du sommeil, de réveils nocturnes fréquents, d'insomnie ou d'états de santé temporaires qui nuisent pendant un court temps au partage d'une chambre à coucher.
2. Une chambre additionnelle est requise pour ranger l'équipement dont un membre du ménage a besoin en raison d'une incapacité ou d'un problème de santé permanents et cet équipement est trop encombrant pour être rangé dans un logement ayant le nombre de pièces auquel le ménage aurait normalement droit. Cette provision est assujettie aux conditions suivantes :
- a. Le ménage doit soumettre avec sa demande aux Services de logement de la Ville du Grand Sudbury le ou les formulaires approuvés et la documentation médicale requise qui précisent le type d'équipement et ses dimensions.
 - b. L'équipement ne donnant pas normalement droit à une chambre à coucher additionnelle peut inclure, sans s'y limiter :
 - i. Les appareils de ventilation spontanée en pression positive continue;
 - ii. Les systèmes de filtration d'air;
 - iii. Les vaporisateurs ou humidificateurs;
 - iv. Les supports de marche, les fauteuils roulants ou les scooters;
 - v. Les tables de massage; ou
 - vi. Les appareils d'exercice.
3. Une chambre à coucher additionnelle est requise pour une personne non membre du ménage qui occupe le logement afin de fournir des services de soutien de nuit à un membre du ménage. Le ménage doit soumettre le ou les formulaires approuvés aux Services de logement de la Ville du Grand Sudbury, accompagnés de la documentation médicale requise.
4. Une personne membre du ménage est enceinte. Le ménage doit alors soumettre une lettre du fournisseur principal des soins de santé de cette personne pour confirmer la grossesse. Le fournisseur de soins de santé doit être certifié par la Province de l'Ontario ou un autre organisme gouvernemental.

Locataires/membres occupant un logement trop petit

Un ménage occupe un logement trop petit si le nombre de pièces dans son logement est inférieur à la norme minimale. Un ménage qui occupe un logement trop petit peut demander un transfert interne si le fournisseur de logements dispose de logements ayant le nombre approprié de pièces et reconnaît ce critère dans ses politiques en matière de transferts. Le ménage peut aussi demander d'être inscrit à la liste d'attente centralisée du Registre des logements. Toutefois, un demandeur qui occupe un logement trop petit n'a pas la priorité dans la liste d'attente centralisée. Sa demande est considérée comme une demande nouvelle et la date qui s'y applique est celle de l'inscription

de la demande. Un ménage qui occupe un logement n'ayant pas le nombre maximal de pièces admissibles **n'est pas** considéré comme ayant un logement trop petit. Un ménage qui demande un logement plus grand doit être admissible à un logement ayant le nombre de pièces qu'il demande. Le ménage doit soumettre une demande au Registre des logements pour être inscrit à la liste d'attente centralisée et le rang de priorité de sa demande dépendra de la date d'inscription de sa demande. Si le fournisseur de logements dispose de logements ayant le nombre de pièces approprié et si ses politiques internes prévoient ce critère, le ménage peut demander d'être inscrit à la liste des transferts internes.

Locataires/membres occupant un logement trop grand

Un ménage occupe un logement trop grand si son logement a plus de pièces que prévu par la norme maximale, en tenant compte des chambres à coucher additionnelles. Par exemple, un couple avec deux (2) enfants qui occupe un logement à deux (2) chambres à coucher continue d'être admissible même si un (1) enfant quitte le ménage. Toutefois, si le ménage occupe un logement à trois (3) chambres à coucher et qu'un (1) enfant quitte le ménage, le logement serait alors considéré comme trop grand.

Pour continuer d'être admissible à l'aide sous forme de LIR, le ménage doit alors déménager vers un logement ayant le nombre de pièces approprié. Le processus de gestion des ménages surlogés est décrit dans l'Avis sur le logement communautaire 20-05.

Examen des normes d'occupation

Lors de l'examen annuel et de l'examen en cours d'exercice (le cas échéant) du dossier du ménage, le fournisseur de logements revoit les raisons pour lesquelles un ménage a obtenu une chambre à coucher additionnelle et vérifie que le motif de l'exception aux normes d'occupation est toujours valide. Un ménage qui n'a plus besoin d'une chambre à coucher additionnelle est déclaré détenteur d'un logement trop grand et devra déménager dans un logement plus petit.

Le fournisseur de logements doit tenir à jour toute la documentation des variations ou des écarts par rapport aux normes d'occupation proposées et la soumettre à examen lors des vérifications de projet ou des examens des opérations.

Ménages qui ne répondent plus aux normes provinciales de l'aide sous forme de LIR

Un ménage qui ne répond pas aux normes d'occupation établies dans la présente politique sera considéré comme inadmissible à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR).

Un ménage cesse d'être admissible au LIR dans les cas suivants :

- Il ne satisfait plus à un critère d'admissibilité (p. ex., se soumettre à l'examen annuel du ménage, défaut de paiement d'arriéré, etc.);
- Il n'a pas respecté une obligation de chercher à obtenir des revenus;
- Il compte un (ou plus d'un) membre dont les revenus doivent être inclus dans le calcul du montant du loyer indexé sur le revenu, mais dont le plus récent avis de cotisation accompagné d'une déclaration de revenus et de prestations ou d'un relevé de preuve de revenus (imprimé de l'option « C ») selon la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada n'a pas été fourni pour la dernière année fiscale;

- Il n'a pas fourni les informations, les documents ou le consentement signé à un examen de dossier dans le délai prescrit;
- Il ne s'est pas départi d'une propriété résidentielle dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant la réception de l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu;
- Il n'a pas déclaré un changement de sa situation dans les trente (30) jours en fournissant la documentation requise;
- Il a payé un loyer du marché pendant vingt-quatre (24) mois consécutifs; et
- Il occupe logement trop grand et ne s'est toujours pas conformé aux exigences locales applicables aux ménages occupant un logement trop grand dans les douze (12) mois suivant la date du premier avis à cet effet.

Le fournisseur de logements envoie au ménage une lettre d'avis de décision qui leur offre la possibilité de demander un examen interne de la décision. Le fournisseur de logements prépare et livre en même temps une lettre avisant le ménage que le loyer du marché s'appliquera quatre-vingt-dix (90) jours après la réception de l'avis.

Le ou la gestionnaire du service peut prendre en considération des circonstances atténuantes liées aux règlements d'application des normes d'occupation décrits ci-dessus.

Mesures à prendre

Le présent avis entre en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

Le Registre des logements de la Ville du Grand Sudbury doit s'assurer que tous les demandeurs inscrits à la liste d'attente centralisée ont été jugés admissibles aux logements correspondant aux normes d'occupation locales. L'admissibilité doit être confirmée lors de la réception de la demande, puis lors des examens annuels.

Le fournisseur de logements doit soumettre une demande pour un logement ayant le nombre de pièces approprié lorsqu'il détermine qu'un logement disponible convient ou non à un ménage demandeur, puis lors des examens d'admissibilité subséquents. Avant d'offrir un logement au ménage, le fournisseur de logements doit s'assurer que le ménage est admissible à l'aide sous forme de LIR et à un logement de dimensions appropriées. Si le ménage cesse d'être admissible, le fournisseur de logements doit en aviser le Registre des logements immédiatement.

Le fournisseur de logements doit s'assurer de respecter les politiques établies par les Services de logement de la VGS en matière de logements trop grands pour les besoins du ménage lors qu'il constate qu'un ménage ne répond plus aux normes d'occupation et doit donc déménager dans un logement plus petit.

Si vous avez des questions, veuillez contacter votre administrateur de programme.



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

(disponible en anglais)