

Avis concernant le logement social

Politiques et procédures, n° 19-03

Le 4 octobre 2019

L'avis concernant le logement social n° 15-08 est abrogé.

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 :

Refus d'offrir un logement par un fournisseur de logements

Renvoi législatif : Règl. de l'Ont. 367/11, art. 50 & art.77

Objectif et aperçu

Décrire sommairement les raisons pour lesquelles un fournisseur de logements peut refuser d'offrir un logement social à un ménage qui présente une demande et figurant sur la liste d'attente centralisée pour obtenir un logement à loyer indexé sur le revenu.

Contexte

La *Loi de 2011 sur les services de logement* indique que le mécanisme de sélection des ménages du gestionnaire de services doit comprendre des règles qui permettent au fournisseur de logements de refuser d'offrir à un ménage un logement situé dans un ensemble de logements sociaux.

Règlement local

Les exigences suivantes confirment la politique adoptée par la Ville du Grand Sudbury. À titre de locateur, le fournisseur de logements procède au choix final des locataires pour un logement vacant à partir de la liste d'attente centralisée.

Avant d'offrir un logement à l'auteur d'une demande figurant sur la liste d'attente centralisée, le fournisseur de logements peut l'offrir à un locataire actuel ou à un membre dont le nom figure sur la liste d'attente pour les transferts internes, en donnant priorité aux ménages prioritaires, puis aux ménages occupant un logement trop grand. S'il n'y a aucun nom sur la liste d'attente pour les transferts internes, le fournisseur de logements doit offrir un logement vacant à loyer indexé sur le revenu à l'auteur de la demande ayant priorité sur la liste d'attente centralisée.

Avant d'offrir un logement à loyer indexé sur le revenu aux ménages présentant une demande qui figure sur la liste d'attente centralisée, le fournisseur de logements peut réexaminer leur dossier afin de déterminer s'il s'agit de locataires ou de membres convenant à l'ensemble d'habitation. Aux termes de l'article 50 et l'article 77 du Règl. de l'Ontario 367/11, les fournisseurs de logement peuvent uniquement refuser d'offrir un logement à l'auteur d'une demande dans les circonstances suivantes :

1. Il serait contraire au mandat qu'a le fournisseur de logements en application de l'article 76 de la *Loi* d'offrir le logement.
2. Le fournisseur de logements a des motifs raisonnables de croire, en se fondant sur les antécédents du ménage en matière de logement, que celui-ci pourrait ne pas s'acquitter de l'obligation d'en payer le loyer selon le montant exigible et aux moments prévus.
3. Le fournisseur de logements est une coopérative de logement sans but lucratif et le ménage n'accepte pas ses responsabilités de membre du fournisseur de logements, ou le fournisseur de logements a des motifs raisonnables de croire que le ménage n'accepterait pas ces responsabilités ou serait incapable de les accepter.
4. Il s'agit d'un logement que des particuliers occuperaient ensemble et le fournisseur de logements a des motifs raisonnables de croire que son occupation partagée par le ménage serait déraisonnable.
5. Le niveau des services de soutien fournis à l'égard du logement est considérablement supérieur ou inférieur à celui dont a besoin le ménage.
6. Tous les critères suivants sont remplis :
 - i. Au cours des cinq dernières années :
 - A. la Commission de la location immobilière a ordonné que soit résiliée la location d'un membre du ménage par suite d'un avis de résiliation donné en vertu de l'article 61 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*
 - B. la Commission de la location immobilière a ordonné que soit résiliée l'occupation d'un logement réservé aux membres d'une coopérative de logement sans but lucratif par un membre du ménage par suite d'un avis de résiliation donné en vertu de la disposition 5 de l'article 94.2 de cette loi.

- ii. La location ou l'occupation qui a été résiliée par ordonnance se faisait dans un ensemble domiciliaire désigné.
- iii. L'ordonnance de résiliation de la location ou de l'occupation n'a pas été annulée en vertu de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* ou annulée en vertu de l'article 210 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.
- iv. L'ordonnance de résiliation de la location ou de l'occupation reposait sur un acte, un métier, une profession, une entreprise ou un commerce illicites impliquant un ou plusieurs des actes suivants :
 - A. Un acte, un métier, une profession, une entreprise ou un commerce illicites visés à l'alinéa 61 (2) a) ou 94.4 (4) a) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.
 - B. La production, la distribution ou la vente illicites de cannabis.
 - C. La traite de personnes.
 - D. Le recours ou la tentative de recours à la violence physique contre autrui.
 - E. Un préjudice physique infligé à autrui, ou une tentative ou un risque de préjudice physique à l'endroit d'autrui.
 - F. Le recours aux menaces contre autrui ou l'intimidation ou le harcèlement d'autrui.
- v. Le fournisseur de logements a des motifs raisonnables de croire que le fait de loger le ménage présenterait un risque pour la sécurité d'une ou de plusieurs autres personnes dans l'ensemble domiciliaire.

Si une demande est refusée pour l'une ou l'autre des raisons ci-dessus, le fournisseur de logements doit en aviser l'auteur, ainsi que de son droit à demander une révision de la décision. Le fournisseur de logements doit en aviser le Registre des logements et lui transmettre une copie de la lettre de refus envoyée à l'auteur de la demande. Le ménage doit demander une révision de la décision dans les dix (10) jours ouvrables après avoir reçu l'avis de refus du fournisseur de logements. Il incombe au fournisseur de logement de réviser la décision en fonction de son refus d'offrir un logement, fondé sur la politique de révision interne.

Les fournisseurs de logements doivent aviser le Registre des logements dans les cinq (5) jours ouvrables de la conclusion d'une révision interne concernant tout refus d'offrir un logement. Le Registre des logements retirera ensuite le ménage présentant la demande de la liste d'attente du fournisseur de logements.

Les fournisseurs de logements **NE PEUVENT** refuser d'offrir un logement à un ménage qui présente une demande, et ce, pour les raisons suivantes :

- le ménage a des animaux familiers (sauf s'il s'agit d'une coopérative de logement ayant son règlement administratif);
- les antécédents criminels d'un membre du ménage pour des raisons autres que celles indiquées au numéro six (6) ci-dessus;
- les antécédents en matière de crédit d'un membre du ménage, à moins qu'ils soient reliés aux antécédents du ménage en matière de logement, à savoir des arriérés de loyer, de fréquents paiements en retard ou des défauts de paiement courants; ou
- l'apparence physique, le comportement de l'auteur de la demande ou ses choix de mode de vie, p. ex. le tabagisme, l'alcool ou toute autre raison interdite aux termes de la *Loi sur les services de logement*, de la *Loi sur la location à usage d'habitation* ou du Code des droits de la personne de l'Ontario.

Mesure à prendre

Ce règlement local entre en vigueur immédiatement.

Le fournisseur de logements doit fournir un exemplaire du présent *Avis concernant le logement social* à tous les membres du conseil d'administration.

Le fournisseur de logements doit respecter les exigences de la présente politique en prenant la décision de refuser d'offrir un logement à l'auteur d'une demande dont le nom figure en tête de la liste d'attente subsidiaire.

Le fournisseur de logements doit aviser le Registre des logements et lui transmettre une copie de la lettre envoyée à l'auteur de la demande.

Si l'auteur d'une demande sollicite une révision de la décision, le fournisseur de logements doit aviser le Registre des logements de la décision finale par suite de la révision interne dans les cinq (5) jours ouvrables après qu'elle est terminée.

Les fournisseurs de logements doivent conserver un dossier des refus ainsi que les renseignements à l'appui, les documents pertinents et les avis aux ménages touchés, et ce, pendant sept (7) ans après qu'un ménage a reçu l'avis de décision.

Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec votre administrateur de programmes.



Cindi Briscoe
Gestionnaire, Services de logement

(Available in English)