

Règles locales recommandées

Catégorie 1 – Règles locales d'admissibilité à une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (règles 1 à 15)

Résumé des modifications recommandées aux règles locales d'admissibilité à une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) :

- **Règle 6** : Quatre-vingt-dix jours ont été ajoutés au nombre maximum de jours cumulatifs d'absence du logement par année, conformément à la Loi de 2011 sur les services de logement.
- **Règle 8** : Des modifications ont été apportées aux exigences sur la sélection des parcs de logements pour les ménages occupant un logement trop grand.
- **Règle 12.1** : Permet aux fournisseurs de logements de prévoir des exceptions à la règle locale sur la communication d'information dans des circonstances exceptionnelles bien documentées.

Seuils de revenu brut maximaux des ménages (seuils de revenu brut)

1. Que le gestionnaire de services continue de ne pas établir une règle d'admissibilité locale fondée sur les seuils de revenu pour l'instant. Le seuil de revenu des ménages fixé dans la Loi de 2011 sur les services de logements doit s'appliquer au parc de logements publics, au Programme de suppléments de loyer et aux projets fédéraux en matière de sélection des ménages à LIR. Les seuils de revenu des ménages ne s'appliquent pas aux fournisseurs de logements sans but lucratif et de coopératives de logement en ce qui concerne le LIR.

Valeur totale maximale des biens du ménage (seuil de valeur des biens)

2. Que le gestionnaire de services continue de ne pas établir de règle d'admissibilité fondée sur la valeur des biens.

Exclusion de paiements précisés pour un seuil de revenu

3. Que le gestionnaire de services continue de ne pas faire d'ajouts à la liste des biens exclus dans la législation.

Dessaisissement à l'égard d'un bien résidentiel

4. Que le gestionnaire de services continue de ne pas étendre les dispositions fixées dans les règlements imposant le dessaisissement à l'égard d'un bien résidentiel dans les 180 jours suivant le premier jour du mois où le ménage bénéficie d'une aide sous forme de LIR.
5. Que le gestionnaire de services continue de permettre aux fournisseurs de logements de prolonger de la durée qu'ils jugent appropriée, selon le cas, le délai imparti pour effectuer le dessaisissement, s'ils sont d'avis qu'il existe des motifs raisonnables de le faire.

Durée maximale d'absence du logement

6. Les locataires ou les membres du ménage ne peuvent être absents tous en même temps du logement pendant plus de 60 jours consécutifs, ou plus de 90 jours cumulatifs dans une année civile pour être admissibles à de l'aide sous forme de LIR.
7. Que le gestionnaire de services continue de permettre aux fournisseurs de logements d'autoriser des exceptions à la règle locale relative à la durée maximale d'absence du logement dans des circonstances exceptionnelles bien documentées¹.
8. Ménage habitant dans un logement trop grand :
 - 8.1. Un ménage habite dans un logement trop grand lorsqu'il n'est plus admissible au même nombre de chambres qu'avant en raison d'un changement dans la composition du ménage. Les exigences pour déterminer le nombre de chambres adéquat figurent dans la *Loi de 2011 sur les services de logement* et les normes d'occupation locales.
 - 8.2. Lorsqu'il est déterminé qu'un ménage habite dans un logement trop grand et qu'il en a été avisé, ce dernier doit s'inscrire à la liste d'attente centralisée dans les 10 jours ouvrables suivant la réception de l'avis. Un ménage dans cette situation devra élargir sa sélection minimale de logements avec le temps, comme l'indique l'échéancier B.
 - 8.3. Échéancier B – Sélection de logements par les ménages habitant dans un logement trop grand :
 - 8.3.1. De 0 à 365 jours (première année) : les ménages peuvent choisir de sélectionner seulement les logements de taille appropriée dans le parc de logement de leur fournisseur actuel. Si leur fournisseur de logements ne possède pas de logements de taille appropriée, le ménage doit choisir au moins 10 ensembles domiciliaires où il serait prêt à emménager dans un logement de grandeur adéquate.
 - 8.3.2. De 366 à 729 jours (deuxième année) : les ménages doivent élargir leur choix et choisir au moins 30 % des ensembles domiciliaires où il y a des logements de taille adéquate.
 - 8.3.3. Après 730 jours (troisième année et plus) : les ménages doivent élargir leur choix et choisir au moins 50 % des ensembles domiciliaires où il y a des logements de taille adéquate.
 - 8.4. Les deux types d'offres, c'est-à-dire celles faites par le fournisseur de logements actuel (à l'interne) et celles faites par l'entremise de la liste d'attente centralisée (à l'externe), seront considérées comme des « offres » à

¹ Des circonstances exceptionnelles sont des circonstances imprévues et hors du contrôle du ménage, qui ne sont pas susceptibles de se reproduire et qui font en sorte que le ménage ne peut pas satisfaire aux critères d'admissibilité au LIR.

part entière. En vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, les ménages peuvent refuser deux offres, mais un troisième refus entraîne la perte de l'admissibilité à l'aide sous forme de LIR, soit à la fin de la première année en tant que ménage habitant un logement trop grand, soit après la troisième offre, selon ce qui survient en dernier.

Période de non-admissibilité à une aide sous forme de LIR

9. Que le gestionnaire de services continue de ne pas fixer de règle pour prolonger la période de non-admissibilité automatique de deux ans pour l'aide sous forme de LIR si un membre du ménage a été reconnu coupable d'une infraction en vertu de l'article 55 de la Loi de 2011 sur les services de logement (avoir sciemment obtenu, aidé ou encouragé un membre d'un ménage à obtenir de l'aide sous forme de LIR à laquelle il n'est pas admissible) ou d'un crime aux termes du Code criminel relativement à l'obtention d'une aide sous forme de LIR.

Augmentations de loyer de moins de 10 \$

10. Qu'une augmentation du LIR payable de moins de 10 \$ ne soit pas obligatoire, sauf lors de l'évaluation annuelle.

- 10.1. Que les fournisseurs de logements aient le pouvoir discrétionnaire d'exiger aux locataires et aux membres d'une coopérative de signaler une augmentation de revenu de moins de 33 \$ par mois lors de l'évaluation annuelle suivante plutôt que dans les 31 jours suivant l'augmentation, et que, quand les fournisseurs se prévalent de ce pouvoir, l'ajustement du loyer soit appliqué seulement à l'évaluation annuelle suivante.

- 10.2. Que les fournisseurs de logements aient le pouvoir discrétionnaire de vérifier le loyer indexé sur le revenu payable des ménages qui répondent aux critères en vigueur suivants aux deux ans :

- 10.2.1. bénéficiaires du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH), de la Sécurité de la vieillesse (SV) et du Supplément de revenu garanti (SRG) qui n'ont pas d'emploi;

- 10.2.2. ménages qui n'ont pas de personnes à charge; et

- 10.2.3. ménages qui reçoivent des paiements réguliers.

Répression des fraudes

11. Que le gestionnaire de services effectue des vérifications aléatoires des ménages à LIR afin de vérifier leur admissibilité à l'aide sous forme de LIR.

Déclaration des changements de renseignements

12. Que le gestionnaire de services continue de prolonger la période de déclaration des changements de renseignements, qui est actuellement de 30 jours ouvrables, et qu'il la fasse passer à **31** jours civils pour les ménages qui reçoivent de l'aide sous forme de LIR et à 366 jours civils pour les ménages ayant présenté une demande d'aide sous forme de LIR.

- 12.1. Que le gestionnaire de services permette aux fournisseurs de logements de faire des exceptions à la règle locale sur la communication d'information dans des circonstances exceptionnelles bien documentées².

Détermination de l'admissibilité à une aide sous forme de LIR

13. Que le gestionnaire de services continue de déléguer chaque année, au moyen d'une entente de prestation de services, la responsabilité de déterminer l'admissibilité au LIR, pendant la période durant laquelle un demandeur est en attente.

- 13.1. Que le gestionnaire de services continue de déléguer, par l'entremise d'une entente de prestation de services, la responsabilité de déterminer l'admissibilité au LIR lorsqu'un logement est offert à un demandeur et de façon régulière une fois qu'un logement lui a été attribué.

- 13.2. Que le gestionnaire de services continue de surveiller les responsabilités déléguées en ce qui concerne la détermination de l'admissibilité au LIR, et veille à ce que l'entente de prestation de services soit respectée.

Vérification du revenu et calcul du loyer

14. Que le gestionnaire de services continue de déléguer, par l'entremise d'une entente de prestation de services, la responsabilité de vérifier le revenu et de calculer le loyer.

- 14.1. Que le gestionnaire de services continue de vérifier si les responsabilités déléguées en ce qui concerne la vérification du revenu et le calcul du loyer sont assumées dans le respect de l'entente de prestation de services.

Révision des décisions concernant l'admissibilité à une aide sous forme de LIR

15. Que le gestionnaire de services continue d'utiliser le système du comité de révision approuvé par le Conseil lorsqu'un ménage demande la révision d'une décision touchant le LIR.

Catégorie 2 – Normes d'occupation locales (règles 16 à 20)

Résumé des modifications recommandées aux normes d'occupation locales :

- **Règle 20** : Exige que les demandeurs fournissent une preuve que l'enfant à charge habite avec eux au moins 50 % du temps pour être admissibles à un logement avec une chambre supplémentaire.

Normes d'occupation locales

16. Que le gestionnaire de services mette en œuvre les normes d'occupation provinciales définies dans la *Loi de 2011 sur les services de logement*, et qu'il les

² Des circonstances exceptionnelles sont des circonstances imprévues et hors du contrôle du ménage, qui ne sont pas susceptibles de se reproduire et qui font en sorte que le ménage ne peut pas satisfaire aux critères d'admissibilité au LIR.

combine à la règle locale applicable selon laquelle le ménage peut choisir de vivre dans un logement trop petit, pourvu que le fournisseur considère que le logement est assez grand pour le ménage, compte tenu du nombre, du sexe et de l'âge de ses membres, et dans la mesure où les normes d'occupation municipales sont respectées.

17. Que la définition de la grandeur minimale d'un logement continue de servir à déterminer si un logement d'un ménage est trop petit.
18. Que la définition de la grandeur maximale d'un logement continue de servir à déterminer si un logement d'un ménage est trop grand.
19. Que tous les fournisseurs de logements continuent d'être encouragés à harmoniser leurs normes d'occupation avec celles du gestionnaire de services.
20. Dans le cas d'un enfant à charge qui réside avec un demandeur dans le cadre d'une ordonnance de garde ou d'une ordonnance d'accès, le demandeur doit présenter une preuve (ordonnance ou entente de garde de l'enfant ou, s'il n'en existe pas, un affidavit ou une déclaration solennelle faits en présence d'un commissaire à l'assermentation³) démontrant que l'enfant à charge demeure avec lui au moins 50 % du temps afin d'être admissible à un logement avec une chambre supplémentaire.

Catégorie 3 – Règles de priorité locales (règles 21 à 24)

Résumé des modifications recommandées aux règles de priorité locales :

- **Règle 21** : Précise que les ménages admissibles à une ou plusieurs priorités locales se verront accorder le statut prioritaire local.
- **Règle 21.1 : to 21.6** : Décrivent brièvement chaque priorité aux fins de clarté.
- **Règle 22** : Exige qu'un ménage ayant un statut prioritaire local s'inscrive à la liste d'attente centralisée pour un nombre minimum de logements de grandeur adéquate.
- **Règle 23** : Prévoit que les ménages qui n'acceptent pas la première offre de logement à loyer indexé sur le revenu (**LIR**)⁴ perdront leur priorité locale, mais

³ Le commissaire à l'assermentation est une personne autorisée à prêter serment ou à faire une affirmation solennelle quand quelqu'un signe un affidavit ou une déclaration solennelle. Le commissaire ne certifie pas que le contenu de ces documents est véridique, mais certifie qu'un serment ou une affirmation solennelle ont été prononcés dans les règles de l'art.

⁴ Loyer indexé sur le revenu (LIR) : Allocation de logement généralement calculée de façon à ce que le montant payé par le ménage représente 30 % de son revenu brut (sauf pour les bénéficiaires du programme Ontario au travail et du POSPH, pour qui il faut utiliser les « échelles des loyers »). Le subside pour le LIR comble la différence entre ce que le ménage est tenu de payer et le loyer du marché pour le logement. C'est la Ville qui verse ce montant directement au propriétaire.

pourront demeurer sur la liste chronologique de la liste d'attente centralisée pour obtenir un logement à LIR. Le refus d'un logement à LIR sera comptabilisé dans les trois offres valides auxquelles un ménage sur la liste d'attente centralisée a droit.

- **Règle 24** : Fait passer le ratio de priorité dans le choix des fournisseurs de logements de 2 pour 10 à 1 pour 5.
- **Règle 24.2** : Les détails de la ou des priorités particulières seront établis à l'interne.

Statut prioritaire

21. Que le gestionnaire de services accorde le statut prioritaire local (en plus de la désignation provinciale de ménage prioritaire pour les victimes de violence familiale et les ménages qui occupent un logement trop grand) aux ménages suivants :

- 21.1. **Ménages établis payant le loyer du marché** : Les ménages qui résident dans un logement d'un fournisseur de logements sociaux, qui paient le loyer du marché et répondent aux normes d'occupation locales depuis au moins un an et qui, pour une raison qui ne relève pas de leur contrôle, ont subi une baisse de revenu importante depuis leur emménagement peuvent présenter une demande d'aide sous forme de LIR pour le logement qu'ils occupent actuellement. Les ménages admissibles se verront attribuer une date d'attribution du rang, qui correspond à la date de leur inscription à la liste d'attente centralisée. Les ménages payant le loyer du marché qui demandent une aide sous forme de LIR pour un autre projet ou un autre logement ne sont pas admissibles à cette priorité.
- 21.2. **Ménages à LIR délogés** : Les ménages qui sont délogés parce que leur logement n'est plus classifié comme étant à LIR reçoivent la priorité pour l'attribution d'un nouveau logement à LIR.
- 21.3. **Ménages sans abri** : Ménages considérés comme sans abri. Pour les besoins de la présente priorité, « ménage sans abri » signifie : ménage qui fréquente les refuges ou qui vit dans la rue.
- 21.4. **Ménages dont un membre souffre d'un trouble de santé pouvant entraîner la mort** : Ménages dont un membre est atteint d'une maladie en phase terminale ou d'un trouble de santé grave qui met sa vie en danger et qui est empiré par les conditions de logement actuelles. Le ménage doit prouver par un avis médical qu'un changement de logement mettrait la vie de la personne concernée hors de danger.
- 21.5. **Ménages présentant une urgence relative à la sécurité** : Ménages qui ne répondent pas aux exigences pour être désignés comme ménages prioritaires, mais dont un membre fait l'objet de mauvais traitements par un membre de la famille ou un ancien partenaire, ou dont la sécurité ou celle d'un membre est menacée de façon régulière ou extraordinaire par une

personne qui n'est pas un membre de la famille, et pour qui un changement de logement permettrait d'atténuer le danger.

- 21.6. **Ménages autonomes qui ont bénéficié d'un logement en milieu de soutien** : Ménages qui, comme locataires d'un organisme de logement offrant du soutien sur place, ont démontré, à la satisfaction de l'organisme de logement en milieu de soutien, qu'ils sont désormais autonomes, avec ou sans soutien.

Choix des ensembles domiciliaires par les ménages

22. Un ménage ayant le statut prioritaire local doit s'inscrire à la liste d'attente centralisée pour un nombre minimum de logements de grandeur adéquate, selon les échéanciers A et B ci-dessous.
- 22.1. Échéancier A – Sélection des logements par les ménages ayant obtenu le statut prioritaire local, en excluant les sans-abri prioritaires.
- 22.1.1. Dès l'obtention du statut prioritaire local, les ménages doivent choisir au moins 30 % des ensembles domiciliaires où il y a des logements de taille adéquate.
- 22.1.2. Après 365 jours à détenir le statut prioritaire local, les ménages doivent choisir au moins 50 % des ensembles domiciliaires où il y a des logements de taille adéquate.
- 22.2. Échéancier B – Sélection des logements par les ménages ayant obtenu le statut de sans-abri prioritaire.
- 22.2.1. Dès l'obtention du statut de sans-abri prioritaire, les ménages doivent choisir tous les ensembles domiciliaires où il y a des logements de taille adéquate.

Nombre d'offres

23. Un ménage qui n'accepte pas la première offre de logement à LIR perd son statut prioritaire local, mais peut demeurer sur la liste d'attente par ordre chronologique pour les logements à LIR s'il respecte les exigences en matière d'admissibilité de la liste d'attente centralisée. Le refus d'une offre de logement à LIR sera comptabilisé dans les trois offres valides auxquelles un ménage a droit en étant sur la liste d'attente centralisée.

Choix de ménages prioritaires par les fournisseurs de logements

24. Les fournisseurs de logements sont tenus de choisir au moins une demande de LIR sur cinq dans la liste des demandeurs au statut prioritaire local.
- 24.1. Il est également admis que, à n'importe quel moment, en raison de circonstances atténuantes, un fournisseur de logements doit équilibrer la composition de ses ensembles de logements. Ainsi, un fournisseur de logements qui souhaite exempter un ensemble de logements de l'obligation de choisir des ménages dans la liste de priorité pendant une période

déterminée peut soumettre un dossier de décision à l'approbation du gestionnaire de services.

24.2. Les fournisseurs de logements ne seront pas informés des priorités locales qui s'appliquent à un ménage.

24.3. Le gestionnaire de services déterminera la conformité des fournisseurs en matière de sélection parmi les groupes prioritaires dans le cadre des visites sur le terrain et des examens opérationnels.

Catégorie 4 – Système de liste d'attente (règle 25)

Résumé des modifications recommandées au système de liste d'attente :

- **Règle 25.1** : Appuyer l'exploration des approches alternatives à la gestion de la liste d'attente. Déterminer les bénéfices d'une « approche fondée sur le choix », y compris la considération d'un modèle à petite échelle pour un groupe expérimental restreint afin de déterminer s'il s'agit d'une approche efficace pour la liste d'attente.

Système de liste d'attente

25. Que le gestionnaire de services appuie d'utiliser le système de liste d'attente établi en application de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, et maintenu aux termes de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, quand un ménage fait une demande d'aide sous forme de LIR.

25.1. Le gestionnaire de services soutienne l'exploration des approches alternatives à la gestion de la liste d'attente, y compris la détermination des bénéfices d'une « approche fondée sur le choix » et la considération d'un modèle à petite échelle pour un groupe expérimental restreint afin de déterminer s'il s'agit d'une approche efficace pour une partie ou l'ensemble de la liste d'attente. Tout projet expérimental ne pourrait être instauré qu'une fois que le système informatisé de la liste d'attente centralisée de l'Initiative de collaboration logement sera implanté et fonctionnera à plein régime. Lorsque le système informatisé est en fonction, un rapport sera soumis au Conseil dans lequel seraient décrits le modèle, et les coûts associés avec le projet pilote.

25.2. Que le gestionnaire de services continue d'avoir le droit de déléguer, par l'entremise d'une entente de prestation de services, l'administration du système de liste d'attente.

25.3. Que le gestionnaire de services continue de veiller à ce que les responsabilités déléguées liées au système de liste d'attente respectent l'entente de prestation de services.

Catégorie 5 – Consentement du gestionnaire de services (règle 26)

Résumé des modifications recommandées au consentement que doivent obtenir les fournisseurs de logements pour développer, hypothéquer ou transférer certains terrains assujettis à la *Loi de 2011 sur les services de logement* :

- **Règle 26** : Le 2 janvier 2017, le ministère du Logement a modifié la *Loi de 2011 sur les services de logement*, de sorte qu'il est désormais nécessaire d'obtenir le consentement du gestionnaire de services, plutôt que du Ministère, pour certaines transactions immobilières. Selon la règle, le gestionnaire, Services du logement, est autorisé à donner son consentement, s'il y a lieu, au nom du gestionnaire de services.

Pouvoir de consentir

26. Que le gestionnaire, Services du logement, soit autorisé à exercer les fonctions du gestionnaire de services et à donner son consentement, s'il y a lieu, quant au développement, à l'hypothèque ou au transfert de certaines propriétés de fournisseurs de logements, conformément à la *Loi de 2011 sur les services de logement*.