

## DIRECTIVE 20-01 DU GESTIONNAIRE DE SERVICES

(La directive 20-01 du gestionnaire de services remplace la directive du gestionnaire de services 17-01)

### OBJET : RÈGLES SUR LES NORMES D'OCCUPATION LOCALES ET LES LOGEMENTS TROP GRANDS

Les politiques et procédures énoncées dans la présente directive s'adressent à l'administrateur de la liste d'attente centralisée et aux fournisseurs de logements financés par la Ville d'Ottawa dans le cadre des programmes cochés ci-dessous :

<input checked="" type="checkbox"/>	Programme de logement public
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme de suppléments de loyer (commercial)
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme d'aide au logement communautaire de l'Ontario (PALCO)
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme de logement communautaire (PLC)
<input checked="" type="checkbox"/>	Programmes réformés de logement sans but lucratif (provincial, fédéral/provincial)
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme réformé de logement coopératif (provincial)
<input type="checkbox"/>	Programme des compagnies de logement à dividendes limités
<input type="checkbox"/>	Articles 26 et 27
<input type="checkbox"/>	Article 95 – Privé
<input type="checkbox"/>	Article 95 – Municipal sans but lucratif – avant 1986
<input type="checkbox"/>	Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain – avant 1986
<input type="checkbox"/>	Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain – après 1985
<input checked="" type="checkbox"/>	Administrateur de la liste d'attente centralisée

La présente directive s'applique uniquement aux ensembles domiciliaires visés par les programmes cochés ci-dessus.

#### OBJECTIF

La présente directive vise à communiquer aux fournisseurs de logements et à l'administrateur de la liste d'attente centralisée les règles de la Ville d'Ottawa sur les normes d'occupation locales et les logements trop grands qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette directive remplace la directive 17-01 et comprend les modifications réglementaires provinciales qui doivent prendre effet le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Ces directives sont publiées par le gestionnaire de services pour faire connaître les détails opérationnels de l'application des règles locales approuvées dans le Rapport au Conseil municipal.

#### AUTORITÉ LÉGISLATIVE

Loi de 2011 sur les services de logement, articles 42, 43, 46, 48, 52 et 53  
Règlement de l'Ontario 298/01, articles 26 à 28 comme indiqués au 31 décembre 2011  
Règlement de l'Ontario 367/11, articles 32.2, 38, 42, 46, 47 et 61  
Règlement de l'Ontario 318/19  
Rapport du Conseil du 13 septembre 2017 (ASC2017-CSS-GEN-0006)

#### CONTEXTE

En vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, la Ville a la capacité et la responsabilité – à titre de gestionnaire de services – d'établir certaines politiques, normes et pratiques locales, aussi appelées « règles locales », pour administrer, mettre en place et distribuer les ressources en matière

de logement social. Elle doit notamment voir à un accès équitable et uniforme à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) pour les programmes de logement à LIR prescrits.

Les normes d'occupation locales fixent les paramètres d'attribution des logements en fonction de la taille des ménages. Ces paramètres consistent à définir les unités d'habitation les plus grandes et les plus petites auxquelles ont droit les ménages, à partir du nombre de chambres à coucher du logement et de la composition du ménage, soit le nombre d'adultes et d'enfants dans le ménage ainsi que les liens entre eux. On considère que le logement d'un ménage est trop grand lorsqu'il est plus grand que le plus grand logement auquel a droit le ménage. Cette situation survient généralement quand la composition du ménage change. L'article 38 du Règlement de l'Ontario 367/11 permet au gestionnaire de services de transférer le ménage dans un logement d'une grandeur adéquate. Dans ce cas, le gouvernement provincial accorde un statut prioritaire au ménage, de sorte que le déménagement se fasse dans les plus brefs délais.

Conformément à l'article 43 de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, le Conseil a adopté les normes d'occupation provinciales en 2002, dans le cadre du rapport intitulé *Logement social : politiques locales*. À l'automne 2008, le Conseil a révisé ces normes et en a approuvé le maintien dans le cadre du rapport intitulé *Évaluation des politiques locales dans les logements sociaux*.

Le 13 septembre 2017, le Conseil a de nouveau révisé et approuvé la continuation des normes provinciales d'occupation dans le cadre du rapport intitulé *Examen des règles et priorités locales en vertu de la Loi de 2011 sur les services de logement*. De plus, le Conseil a approuvé de nouvelles règles pour les ménages qui ont été jugés comme « surlogés » et de nouvelles règles pour les ménages qui ont un enfant à charge qui réside dans un ménage dans le cadre d'une ordonnance de garde/accès.

Le 23 septembre 2019, le gouvernement de l'Ontario a déposé le *Règlement de l'Ontario 318/19*, qui modifie le *Règlement de l'Ontario 367/11* adopté en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*. Ces modifications comprennent de nouvelles règles provinciales sur l'admissibilité dans le refus des offres, des règles sur les préférences des ménages pour des projets de logement et des modifications apportées au pouvoir du gestionnaire de services pour édicter des règles locales dans les cas où des ménages cessent de respecter les normes d'occupation. Ces modifications sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Les directives suivantes ont été mises à jour en ce qui a trait aux normes d'occupation locales et les logements trop grands afin d'y intégrer les modifications apportées aux règlements provinciaux et entrants en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## **DIRECTIVES :**

### **Normes d'occupation locales**

Les normes d'occupation locales sont des règles associées à la taille d'une unité qu'un ménage particulier peut occuper tout en recevant une assistance LIR. Le gestionnaire de services a adopté les normes provinciales d'occupation définies à l'origine dans les paragraphes 26 à 28 du Règlement de l'Ontario de la *Loi sur la réforme du logement social*.

Le plus grand logement auquel un ménage a droit compte :

- a) une chambre pour chaque couple de conjoints que comprend le ménage (partenaires de sexe opposé ou de même sexe);
- b) une chambre pour chaque membre additionnel du ménage;
- c) une chambre additionnelle, si le ménage en fait la demande et satisfait à l'un des critères définis à l'annexe A.

Pour déterminer si un ménage occupe un logement trop petit, on continue d'utiliser la définition de la grandeur minimale fournie à l'article 28 du Règlement de l'Ontario 298/01 au 31 décembre 2011, et pour déterminer s'il occupe un logement trop grand, celle de la grandeur maximale d'un logement fournie à l'article 27.

Les ménages peuvent choisir d'occuper un logement trop petit pourvu que le fournisseur de logements convienne que la taille du logement est satisfaisante pour le ménage, compte tenu des particularités physiques du logement par rapport au nombre, à l'âge et au sexe des membres du ménage et aussi longtemps que les normes d'occupation municipales sont respectées.

### **Ménages surlogés**

Un ménage devient surlogé lorsqu'il n'est plus admissible au même nombre de chambres qu'avant en raison d'un changement dans sa composition ou son admissibilité à une chambre additionnelle. Les critères servant à déterminer le nombre de chambres adéquat figurent dans la *Loi de 2011 sur les services de logement* et les normes d'occupation locales.

Lorsqu'un fournisseur de logements détermine qu'un ménage LIR est « surlogé », il doit fournir un avis écrit au ménage, comme il est indiqué dans l'article 61 du Règlement de l'Ontario 367/11.

Une fois que le ménage a reçu un avis écrit, le fournisseur de logements doit aviser la liste d'attente centralisée et le ménage doit y être inscrit dans les dix (10) jours ouvrables suivant la notification.

Tous les ménages LIR considérés comme « surlogés » doivent indiquer leurs préférences pour un pourcentage minimal d'ensembles domiciliaires offrant des logements de grandeur adéquate dans la zone du gestionnaire de services.

Jusqu'à ce qu'un ménage indique sa préférence d'ensemble domiciliaire qui satisfait au pourcentage minimum d'ensembles domiciliaires requis, la préférence du ménage sera tout ensemble domiciliaire comportant des logements de taille adéquate dans la zone du gestionnaire de services.

Avec le temps, le ménage devra élargir sa sélection minimale de logements, comme l'indique le tableau ci-dessous. À défaut de respecter le pourcentage minimal sur la liste d'attente centralisée, la préférence sera tout ensemble domiciliaire comportant des logements de taille adéquate dans la zone du gestionnaire de services.

*Tableau 1 : Sélection d'ensembles domiciliaires sur la liste d'attente centralisée par les ménages surlogés*

<b>Sélection d'ensembles domiciliaires sur la liste d'attente centralisée par les ménages surlogés</b>	
De 0 à 365 jours (première année)	Les ménages peuvent choisir de sélectionner seulement les logements de taille adéquate dans l'ensemble domiciliaire de leur fournisseur actuel sur la liste d'attente centralisée. Si leur fournisseur de logements ne possède pas de logements de taille appropriée, le ménage doit indiquer une préférence pour au moins 10 ensembles domiciliaires où il serait prêt à emménager dans un logement de taille adéquate.
De 366 à 729 jours (deuxième année)	Tous les ménages doivent indiquer leur préférence pour au moins 30 % des ensembles domiciliaires

	où il y a des logements de taille adéquate sur la liste d'attente centralisée.
Après 730 jours (troisième année et plus)	Tous les ménages doivent indiquer leur préférence pour au moins 50 % des ensembles domiciliaires où il y a des logements de taille adéquate sur la liste d'attente centralisée.

### **Offre valide de logement alors que le ménage est surlogé**

Conformément à l'article 32.2 du Règlement de l'Ontario 367/11, qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020, un ménage qui refuse une offre valide de logement n'est plus admissible au loyer indexé sur le revenu (LIR). Les ménages ne recevront donc qu'une (1) offre valide.

Les offres valides comprennent celles faites par le fournisseur de logements actuel où réside le ménage surlogé et celles faites par un autre fournisseur de logements sur la liste d'attente centralisée. Une offre est considérée comme valide lorsqu'il s'agit d'un logement de taille adéquate situé dans un ensemble domiciliaire pour lequel le ménage a indiqué avoir une préférence dans sa demande d'inscription à la liste d'attente centralisée. Pour connaître la définition exacte d'une « offre valide » et les lignes directrices en la matière, consulter la *Directive 20-02 du gestionnaire de services – règles d'admissibilité locales au loyer indexé sur le revenu*.

### **Perte d'admissibilité à l'aide sous forme de LIR alors que le ménage est surlogé**

En vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, un ménage surlogé deviendra inadmissible au LIR :

- s'il a reçu un avis de décision d'un fournisseur de logements l'informant que son logement est trop grand;
- s'il occupe un logement trop grand depuis au moins un an suivant l'émission de l'avis de décision;
- s'il a refusé une (1) offre valide de logement.

Un gestionnaire de services peut décider que le ménage demeure admissible au LIR même si celui-ci a refusé une (1) offre valide, s'il est convaincu que des circonstances atténuantes<sup>1</sup> expliquent ce refus. Ces exceptions doivent être documentées et présentées aux fins d'examen et autorisées une seule fois par le gestionnaire de services.

### **MESURE À PRENDRE :**

Les règles sur les normes d'occupation locales et les logements trop grands énoncées dans la présente directive, qui entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Lisa Goodfellow  
Gestionnaire de programme, Logement social

Date : le 30 décembre 2019

<sup>1</sup> Des circonstances atténuantes 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.

## ANNEXE A

### Critères pour demander une chambre additionnelle

Un ménage peut demander un logement plus grand que ce qui serait permis si l'un des critères suivants est respecté.

Tous les documents à l'appui de l'admissibilité à une chambre additionnelle doivent être réexaminés chaque année pour confirmer le maintien de l'admissibilité. Si un locataire ou un membre du ménage ne respecte plus le critère, le fournisseur de logements informera le ménage qu'il est surlogé et qu'il doit demander un transfert dans un logement de taille appropriée. Si un ménage inscrit sur la liste d'attente centralisée ne répond plus à un critère lui donnant droit à une chambre additionnelle, il devra mettre à jour ses préférences pour des logements de taille adéquate.

*Tableau 2 : Critères pour une chambre additionnelle*

Type de demande	Lignes directrices de vérification
<p><b>Situation d'un conjoint</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un conjoint a un handicap ou un trouble de santé qui exige le besoin d'une chambre individuelle.</li> <li>• Les ronflements, les machines d'apnée du sommeil et/ou l'équipement connexe, le besoin d'uriner fréquemment la nuit et le syndrome des jambes sans repos ne constituent pas des motifs raisonnables pour demander une chambre additionnelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un avis médical d'un médecin autorisé décrivant l'état de santé ou le handicap, ainsi que la justification du besoin d'une chambre additionnelle qui en découle.</li> <li>• Le formulaire de demande de chambre additionnelle, dûment rempli.</li> </ul>
<p><b>Le handicap ou le trouble de santé d'un membre du ménage nécessite :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une chambre pour ranger de l'équipement médical de maintien de la vie;</li> <li>• une chambre pour une personne qui offre des services de soutien. Cette personne ne doit pas être un membre de la famille, et la relation professionnelle entre les parties doit être confirmée par une entente écrite officielle.</li> </ul>	<p>Médical</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un avis médical d'un médecin autorisé décrivant l'état de santé ou le handicap, ainsi que la justification du besoin d'une chambre additionnelle afin de ranger l'équipement médical de maintien de la vie.</li> <li>• Le formulaire de demande de chambre additionnelle, dûment rempli.</li> </ul> <p>Services de soutien et aidants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un contrat de travail ou une entente notariée précisant les services de soutien requis et la nature de la relation professionnelle.</li> <li>• Le formulaire de demande de chambre additionnelle, dûment rempli.</li> </ul>
<p><b>Grossesse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une femme du ménage est enceinte et ce dernier sera admissible à une chambre additionnelle pour l'enfant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un document écrit ou une lettre d'un professionnel de la santé confirmant la grossesse.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le formulaire de demande de chambre additionnelle, dûment rempli.</li></ul>
<p><b>Garde conjointe d'un enfant ou droit de visite</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un membre du ménage a conclu une entente officielle concernant :<ul style="list-style-type: none"><li>○ la garde conjointe d'un enfant qui n'est pas membre du ménage à temps plein; ou</li><li>○ un droit de visite, qui implique que l'enfant passe souvent la nuit, pour un enfant qui n'est pas membre du ménage à temps plein.</li></ul></li><li>• L'enfant à charge habite avec le ménage au moins 50 % du temps, et la chambre est nécessaire pour l'héberger.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un document juridique, comme une ordonnance d'un tribunal ou une entente écrite notariée, qui précise que l'enfant à charge demeure avec le ménage au moins 50 % du temps.</li><li>• Le formulaire de demande de chambre additionnelle, dûment rempli.</li></ul>