

DIRECTIVE 20-04 DU GESTIONNAIRE DE SERVICES

OBJET : REFUS D'OFFRIR UN LOGEMENT DE LA PART D'UN FOURNISSEUR DE LOGEMENT – SÉCURITÉ COMMUNAUTAIRE

Les politiques et les 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 type="checkbox"/>	Programme de suppléments de loyer (commercial)
<input type="checkbox"/>	Programme d'aide au logement communautaire de l'Ontario (PALCO)
<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Programme des compagnies de logement à dividendes limités
<input checked="" type="checkbox"/>	Articles 26 et 27
<input checked="" type="checkbox"/>	Article 95 – Privé
<input checked="" type="checkbox"/>	Article 95 – Municipal sans but lucratif – avant 1986
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme de logement des Autochtones en milieu urbain – avant 1986
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme de logement des 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 modifications au règlement de l'Ontario 367/11 en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement* quant à la sécurité communautaire, lesquelles modifications sont entrées en vigueur le 23 septembre 2019.

AUTORITÉ LÉGISLATIVE :

Loi de 2011 sur les services de logement, article 76
Règlement de l'Ontario 367/11, articles 50 et 77
Règlement de l'Ontario 318/19

CONTEXTE :

La Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire a été lancée par la province de l'Ontario en avril 2019. Dans le cadre de cette initiative, un certain nombre de modifications réglementaires à la *Loi de 2011 sur les services de logement* ont été annoncées le 23 septembre 2019. Certaines modifications ont été présentées pour promouvoir la sécurité communautaire dans le cadre de projets prescrits de logements sociaux, avec l'objectif de réduire

la violence liée aux bandes de rues et d'améliorer la sécurité des résidents et d'autres personnes au sein de la communauté.

Tous les fournisseurs de logements sociaux prescrits dont le projet est un ensemble domiciliaire désigné en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement* doivent respecter les exigences législatives et réglementaires et se conformer aux règles locales du gestionnaire de services concernant la liste d'attente centralisée et l'accès à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu en matière de logement social.

Le règlement de l'Ontario 367/11 établit des règles pour l'attribution de logements vacants à loyer indexé sur le revenu et de logements adaptés vacants. En général, le fournisseur de logements doit offrir le logement au ménage ayant la priorité la plus élevée. Pour les projets domiciliaires en vertu du Programme 1(a) ou (b) (logement public) ou du Programme 6(a) ou (b) (programme provincial réformé de logement coopératif), un fournisseur de logement social peut refuser d'offrir un logement à un ménage uniquement en certaines circonstances.

Depuis le 23 septembre 2019, le règlement de l'Ontario 318/19 de la *Loi de 2011 sur les services de logement* a été instauré et les articles 50 et 77 du règlement de l'Ontario 367/11 ont été modifiés pour ajouter un motif supplémentaire permettant à un fournisseur de logements de refuser d'offrir un logement à un ménage. La règle fournit un nouvel outil que les fournisseurs de logements peuvent utiliser pour répondre à des problèmes de sécurité.

La règle n'oblige pas les fournisseurs de logements à refuser un logement à qui que ce soit. La règle permet plutôt aux fournisseurs de logements de refuser un logement à un ménage en fonction de certains critères.

Les détails opérationnels de l'application de refus autorisé sont indiqués ci-dessous.

DIRECTIVES :

Un fournisseur de logements sociaux prescrits peut refuser d'offrir un logement à un ménage si :

1. un membre du ménage a déjà été expulsé d'un ensemble domiciliaire inscrit au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, au moyen d'une ordonnance de la Commission de la location immobilière en raison d'un acte illégal (appelé communément un « N6 ») au motif qu'il a exercé des activités illicites graves au cours des cinq dernières années;
2. le fournisseur de logements a des motifs raisonnables de croire que le ménage représentera un risque pour la sécurité d'autres résidents et d'autres personnes de l'ensemble domiciliaire.

La capacité du fournisseur de logements de refuser d'offrir un logement à un ménage s'applique peu importe si le ménage a été expulsé d'un logement d'un projet domiciliaire prescrit par la *Loi de 2011 sur les services de logement* au sein de la Ville d'Ottawa ou ailleurs dans la province de l'Ontario.

N6 – Avis de résiliation d'une location en raison d'actes illicites

Un avis N6 est un formulaire de la Commission de la location immobilière qui est donné par un fournisseur de logements à un locataire pour résilier une location en raison d'actes illicites ou d'assertion inexacte quant au revenu pour un logement à loyer indexé sur le revenu. Après avoir délivré un avis N6 à un locataire, un fournisseur de logements peut déposer une demande d'ordonnance d'expulsion auprès de la Commission de la location immobilière. Le nouveau motif de refus s'applique uniquement lorsque la Commission de la location immobilière a ordonné une expulsion sur la base d'un avis N6 en raison d'un acte illicite. Le nouveau motif de refus ne s'applique pas lorsque la Commission a ordonné une expulsion pour assertion inexacte quant au revenu. De plus, il ne s'applique pas si l'ordonnance d'expulsion a été renversée par une décision finale au sujet d'un appel.

L'avis N6 en fonction duquel un fournisseur de logements peut refuser un logement doit être délivré sur la base de l'un ou de plusieurs des types d'actes illicites suivants :

- Production, trafic ou possession de stupéfiants aux fins de trafic de drogues illicites;
- Production, distribution ou vente illégale de cannabis;
- Violence physique ou tentative d'emploi de la violence envers une autre personne;
- Blessure physique, tentative ou risque de blessure physique envers une autre personne;
- Traite de personnes;
- Recours à des menaces, à de l'intimidation et à du harcèlement envers une autre personne.

Le fournisseur de logements doit avoir des motifs raisonnables de croire que le ménage représentera un risque pour la sécurité d'une ou de plusieurs personnes dans l'ensemble domiciliaire, notamment les résidents et les employés du fournisseur de logements. Une personne qui, à titre de locataire, a été nommée dans une ordonnance d'expulsion basée sur un acte illicite pourrait éventuellement subir un refus, même si elle n'était pas directement impliquée dans l'acte illicite.

Processus de refus d'offrir un logement à loyer indexé sur le revenu

Les fournisseurs de logements doivent accomplir les étapes suivantes avant d'exercer leur option de refus d'offrir un logement à loyer indexé sur le revenu à un ménage, fondée sur un avis N6 d'expulsion :

- Confirmer qu'au cours des 5 dernières années la location d'un membre du ménage a été résiliée par ordonnance de la Commission de la location immobilière fondée sur un avis N6 ou N6C (coopératives de logements sans but lucratif) pour un ou plusieurs actes illicites, ou exercice d'un métier, d'une entreprise ou d'un commerce illicite comme énuméré dans la politique ci-dessus;
- Confirmer que l'ordonnance N6 résiliant la location ou l'occupation n'a pas été annulée ou renversée depuis qu'elle a été délivrée;
- Confirmer que la location ou l'occupation résiliée était dans le cadre d'un ensemble domiciliaire prescrit par *la Loi de 2011 sur les services de logement* en Ontario;
- Déterminer s'il y a des motifs raisonnables de croire que le ménage représentera un risque pour la sécurité d'autres personnes dans le projet domiciliaire.

Une fois toutes ces étapes accomplies et si le fournisseur de logements choisit de refuser d'offrir le logement :

1. le fournisseur de logements doit informer le ménage au sujet du refus et inclure les détails suivants dans l'avis :
 - la date à laquelle la décision a été prise;
 - les raisons de la décision;
 - les renseignements sur la façon de demander une révision de la décision et la date limite pour le faire.
2. Si le ménage fait une telle demande, le fournisseur de logements doit revoir la décision de refuser de faire l'offre.
3. Les règles en vertu des paragraphes 1 et 2 s'appliquent seulement au premier refus d'un fournisseur de logements de faire une offre de logement à un ménage, et non aux refus subséquents du fournisseur de logements relativement au même ménage.

Révision de décision – Refus d'offrir un logement (Règle. de l'Ont 367/11, art. 50(1))

Les fournisseurs de logements doivent avoir une politique écrite indiquant clairement les politiques et procédures internes en place pour revoir les décisions de refus d'offrir un logement. Le processus d'appel d'un refus d'offrir un logement est la responsabilité du fournisseur de logements.

Avis du gestionnaire de services

Lorsqu'un fournisseur de logements refuse d'offrir un logement à tout ménage sur la base d'un avis d'expulsion N6, le fournisseur de logements doit informer le gestionnaire de services du refus au cours des deux (2) jours ouvrables suivant le refus au moyen du formulaire ci-joint « Décision d'un fournisseur de logements de refuser d'offrir une unité à LIR fondée sur une expulsion N6/N6C », ce qui comprend fournir une copie de l'avis envoyé au ménage. Ce dossier sera maintenu par le gestionnaire de services pour analyse de l'utilisation de la règle par les fournisseurs de logements. Le gestionnaire de services n'a pas de contrôle législatif sur les refus d'offrir un logement en vertu de cette règle.

Avis de la Liste d'attente centralisée

Le fournisseur de logements doit informer la liste d'attente centralisée de son refus d'offrir un logement à loyer indexé sur le revenu au cours des deux jours ouvrables suivant sa décision de refuser d'offrir un tel logement.

Application cohérente de la règle

Les fournisseurs de logements sont tenus d'appliquer la règle de manière cohérente et équitable pour tous les ménages. À cette fin, le gestionnaire de services demande soit une confirmation que le fournisseur de logements n'a pas l'intention de se prévaloir de cette option de refus ou s'il le fait, doit fournir une copie de la résolution du conseil d'administration approuvant la pratique du refus d'offrir un logement sur la base d'un formulaire N6 d'expulsion et confirmant que toutes les exigences législatives,

réglementaires et du gestionnaire de services seront suivies lors du refus d'une offre de logement.

MESURE À PRENDRE :

Envisager et lorsque c'est souhaitable, mettre en place toutes les règles de refus d'offrir un logement comme elles sont énoncées dans la *Loi de 2011 sur les services de logement* et expliquées davantage dans cette Directive à compter du 1^{er} janvier 2020.

Lisa Goodfellow
Gestionnaire de programme, Logement social

Date : le 30 décembre 2019