

Housing York Inc. Politique et lignes directrices en matière de transfert

Housing York Inc. (HYI)
3 novembre 2009
Version 7.0

OBJECTIF

Pour garantir des transferts flexibles, justes et administrés de manière équitable :

- donner la priorité aux locataires qui sont particulièrement prioritaires en raison d'abus ou de surpeuplement, et
- permettre aux locataires de HYI de transférer, dans des circonstances limitées, d'un logement à un autre.

Autorité

La loi de 2001 sur la réforme du logement social (Social Housing Reform Act, SHRA) confère aux fournisseurs de logements la responsabilité d'établir des politiques et des procédures pour les transferts internes de loyers indexés sur le revenu (LIR).

Références connexes

LRLS, Règlements 298/01 et 339/01

Instruction du programme de logement social de la région de York (PI) 2002-05

Instruction du programme de logement social de la région de York (PI) 2004-04

TRANSFERTS INTERNES

Le règlement 339/01 définit les transferts internes comme suit :

- (a) le transfert du ménage d'un logement à loyer indexé sur le revenu (LIR) vers un autre logement LIR dans le même projet de logements ou dans un autre projet de logements du fournisseur, ou
- (b) le transfert du ménage d'un logement adapté à un autre logement adapté dans le même projet de logements ou dans un autre projet de logements du fournisseur.

Les locataires à LIR et de loyer de marché peuvent déménager dans un autre logement ou propriété de HYI en remplissant une demande et en faisant ajouter leur nom à la liste d'attente régulière avec les demandeurs externes. Toutefois, certaines circonstances peuvent justifier un transfert interne et HYI examinera ces demandes. Les demandes de transfert interne doivent être soumises en remplissant le formulaire de demande de transfert interne (annexe 1). Les locataires qui se voient refuser un transfert interne ont le droit de faire appel. La demande de recours doit être présentée par écrit dans un délai de 10 jours ouvrables. Une fois l'appel examiné et la décision prise, celle-ci est communiquée au locataire par écrit.

CLASSEMENT PAR ORDRE DE PRIORITÉ DES TRANSFERTS APPROUVÉS

Les transferts approuvés se verront attribuer l'un des trois rangs de priorité suivants :

1. Priorité spéciale
2. Surpeuplé
3. Santé, transport et mal-logement

Les transferts approuvés se verront proposer des logements vacants sur une base chronologique, au sein des catégories, sauf indication contraire dans les définitions de catégories suivantes.

Priorité 1 : Priorité spéciale (abus domestique) - uniquement pour les LIR

Le ménage LIR cherche à échapper à la violence familiale exercée par un autre membre de son ménage. L'objectif de la priorité spéciale est d'aider les personnes qui doivent se séparer définitivement d'une personne abusive.

Si un ménage demande une priorité spéciale, il doit remplir le formulaire de demande de transfert interne, le formulaire de demande de priorité spéciale de la région de York et le formulaire de vérification des abus, et soumettre toutes les informations au bureau de gestion de HYI. Toutes les informations seront transmises à l'unité Housing Access (HAU) afin de déterminer l'admissibilité à la priorité spéciale.

Si un ménage est approuvé pour la priorité spéciale, la demande de transfert interne du locataire sera placée dans la catégorie de priorité 1. Le placement sur la liste d'attente est déterminé en fonction de la date chronologique de la demande de transfert au titre de la priorité spéciale.

Si le ménage n'est pas éligible à la priorité spéciale, il aura la possibilité de demander un réexamen interne de la décision.

Si le ménage n'est pas éligible à la priorité spéciale, HYI peut toujours envisager un transfert interne dans la catégorie de priorité 3.

Priorité 2 : Surpeuplés - LRI uniquement

Le ménage LRI a besoin d'un transfert en raison d'un changement dans la taille de la famille, qui nécessite moins de chambres. Le gestionnaire immobilier enverra une lettre au ménage pour l'informer qu'il doit déménager dans un logement de taille appropriée (annexe 4). Il convient de faire preuve de sensibilité quant à l'approche et au calendrier en fonction de la situation individuelle du locataire, par exemple en cas de décès du conjoint.

La lettre expliquera qu'ils peuvent être en mesure de rester dans sa communauté (ville), qu'il doit déménager dans une chambre plus petite pour continuer à bénéficier de la prestation LRI, qu'il peut recevoir jusqu'à trois offres de transfert différentes et qu'il a droit à un examen interne de la décision de surpeuplement.

Priorité 2 : Surpeuplement - LRI uniquement (suite)

S'il n'existe pas de logement de taille appropriée dans la communauté (qu'il soit occupé ou inoccupé), le gestionnaire immobilier informe par écrit le gestionnaire de services que le ménage est en situation de surpeuplement et doit être ajouté à la liste d'attente centrale (LAC).

Si un ménage en situation de surpeuplement n'a pas été transféré dans un logement de taille appropriée dans les 12 mois, HYI informera le ménage que son nom sera inscrit sur la LAC pour un logement de taille appropriée. La date d'inscription sur la liste d'attente sera la date de la demande initiale de logement au titre du LIR. Le ménage restera également sur la liste des transferts internes, à moins qu'il ne demande à en être retiré.

Le ménage surpeuplé continue à recevoir le LIR pendant la période de transfert interne ou en étant sur la LAC. Après avoir refusé une deuxième offre de transfert, le locataire recevra au moins une lettre lui expliquant qu'il doit accepter sa troisième offre de transfert pour continuer à bénéficier du LIR. HYI informera la HAU de tout refus de logement. Compte tenu de l'importance d'une perte de subvention, un contact personnel documenté est également encouragé en plus de la lettre.

Les transferts de surpeuplement seront classés en dessous des transferts de priorité 1.

Priorité 3 : Santé, transport ou mal-logement - LRI et Marché

Les ménages bénéficiant d'un LRI ou d'un loyer de marché peuvent demander un transfert de priorité 3 qui sera examiné chronologiquement à partir de la date de la demande de transfert, après que les transferts de priorité 1 et de priorité 2 aient été examinés. Les demandes de transfert de priorité 3 incluent :

- Locataire(s) demandant un transfert sur la base de facteurs susceptibles d'affecter sa (leur) santé dans les domaines suivants :
 - santé mentale
 - handicap physique
 - santé généraleLe ou les locataire sont tenus de justifier la demande en fournissant le formulaire de vérification médicale (annexe 2), rempli par un professionnel de la santé qualifié.
- Le ou les locataires qui se déplacent fréquemment pour se rendre à leur emploi, à l'école ou à des rendez-vous avec des services d'aide, et dont le transfert permettrait d'économiser de manière significative du temps ou des frais de déplacement.
- Locataires qui nécessitent un transfert en raison d'un changement de la taille de la famille qui nécessite une ou plusieurs chambres supplémentaires. Ils seront placés sur la liste d'attente par ordre chronologique en fonction de la date à laquelle ils ont demandé un logement plus grand. Les ménages bénéficiant d'un LIR doivent répondre aux normes d'occupation définies par le gestionnaire du service.

Critères d'éligibilité au transfert (priorité 3)

Un transfert interne de priorité 3 sera envisagé si les critères énumérés ci-dessous sont remplis :

- avoir vécu dans leur logement actuel pendant au moins un an
- continuer à répondre aux critères d'éligibilité du loyer indexé sur le revenu (LIR) (le cas échéant)
- le locataire est en règle

Un locataire en règle est défini comme suit :

- **ne pas** avoir reçu d'avis d'expulsion en cours
- payer son loyer dans les temps depuis au moins six mois
- **ne pas** devoir d'autres sommes à HYI ou, si c'est le cas, payer les sommes à temps conformément à leur accord de paiement
- maintenir le logement actuel propre et exempt de dommages, conformément à la loi sur les propriétaires bailleurs/locataires

HYI a le pouvoir discrétionnaire de déroger à l'un des critères de transfert susmentionnés en fonction de circonstances atténuantes.

Demandes de transfert (priorité 3)

Lorsqu'un locataire demande un transfert interne de priorité 3, le personnel lui conseillera de :

- soumettre la demande de transfert interne (annexe 1)
- fournir des pièces justificatives

Lorsqu'une demande de priorité 3 est reçue, le personnel remplit un dossier pour le comité de transfert interne. Le dossier comprendra :

- Page de garde pour le Comité de transfert interne (annexe 7)
- Demande de transfert interne
- Documents justificatifs fournis par le locataire

Comité des transferts (Priorité 3)

Le comité de transfert interne se réunit régulièrement pour examiner les demandes de transfert liées à la priorité 3 - santé, transport et mal-logement. Une fois la décision de transfert prise, la commission envoie au(x) locataire(s) une lettre d'approbation de la demande de transfert (annexe 5) ou une lettre de refus de la demande de transfert (annexe 6), accompagnée des informations relatives à l'appel. Des copies de toutes les décisions sont établies pour le dossier du locataire et le registre des transferts internes (classés par ordre chronologique).

Appel ou examen interne des décisions

Les locataires qui se voient refuser un transfert interne ont la possibilité de demander un examen de la décision en soumettant une demande d'appel ou une demande d'examen interne (EI). Une procédure d'EI est utilisée lorsque la décision est basée sur l'éligibilité au LIR ou liée au surpeuplement. Toutes les autres décisions font l'objet d'un appel.

Les locataires dont le transfert est refusé sont informés qu'ils peuvent s'inscrire sur l'une des listes d'attente - LAC pour les LRI et HYI pour le marché.

Proposer des logements vacants

Lorsqu'un logement devient vacant, le personnel :

- Déterminera si le logement vacant est un LIR ou un logement du marché.
- Si le logement est à loyer du marché, se référer à la liste de transfert interne et sélectionner le ménage ayant attendu le plus un loyer du marché et qui est en « règle ». S'il n'y a pas de transferts de ménages à loyer du marché, il faut se référer à la liste d'attente pour les ménages à loyer du marché.
- Si le logement est un LIR, se référer à la liste des transferts internes et examiner le locataire LIR suivant sur la liste pour s'assurer que les critères d'éligibilité suivants sont remplis :
 - Si le locataire fait partie de la catégorie Priorité 1 ou Priorité 2, le personnel vérifiera que le locataire n'est pas sous le coup d'un avis d'expulsion en cours.
 - Si le locataire fait partie de la catégorie Priorité 3, le personnel vérifiera qu'il s'agit d'un locataire en règle.
 - S'il n'y a pas de locataire approprié sur la liste d'attente de transfert, il faut alors s'adresser au prochain demandeur approprié de la LAC.

Une fois le locataire sélectionné, le personnel tentera de le contacter à trois reprises au cours d'une période de trois jours. Si le personnel n'est pas en mesure de contacter le locataire dans le délai imparti, le locataire prioritaire suivant sera contacté.

Une fois l'offre de logement faite, les locataires disposent de 24 heures pour accepter ou refuser le logement.

Si un locataire de la priorité 1 (priorité spéciale) ou de la priorité 3 (santé, transport et mal-logement) refuse trois offres raisonnables, il ne pourra plus prétendre à un transfert et recevra une lettre l'informant de la décision et de la possibilité de faire appel ou de procéder à un examen interne. Le locataire ne peut pas présenter une nouvelle demande de transfert pour les mêmes motifs pendant une période minimale d'un an. Si les raisons du transfert changent, une nouvelle demande de transfert interne sera remplie avec la nouvelle date.

Si un ménage de priorité 2 (surpeuplé) refuse une offre de transfert, le gestionnaire immobilier en informe l'unité Housing Access.

Demandes de transfert de supplément au loyer

La division hébergement de soins de longue durée, groupe d'administration du logement, administre un programme de supplément au loyer pour les candidats éligibles à l'aide LIR.

Un locataire de HYI recevant une aide de LIR peut bénéficier d'un transfert interne vers le programme de supplément de loyer de la région avec des propriétaires du secteur privé. De même, un locataire du secteur privé bénéficiant d'une aide de LIR dans le cadre du programme de supplément au loyer de la région peut prétendre à un transfert interne vers le portefeuille HYI.

Lorsque HYI détermine qu'un locataire est éligible pour un transfert, le locataire est ajouté à la liste de transfert interne de HYI et un dossier de transfert est préparé et transmis au groupe d'administration du logement. Le groupe d'administration du logement ajoutera le locataire à la liste de transfert interne du supplément au loyer dans la catégorie de priorité appropriée.

Lorsque le groupe d'administration du logement détermine qu'un locataire peut être transféré dans le cadre du programme de supplément au loyer, le locataire est ajouté à la liste de transfert interne du supplément au loyer et un dossier de transfert est préparé et envoyé à HYI. HYI ajoutera le locataire à la liste des transferts internes dans la catégorie de priorité appropriée.