

LA CORPORATION DE LA RÉSIDENCE DE L'ACADÉMIE

Politique de sélection des locataires
et de changement de logement
&
Procédure de sélection

ADOPTÉ
JUILLET 2011

MODIFIÉ LE 17 DÉCEMBRE 2015

Table des matières

1. Principes généraux.....	3
2. Critères de non-admissibilité d'une demande	4
3. Procédure de sélection des locataires.....	5
4. Politique de changement de logement.....	9

1. Principes généraux

Les unités de logement des phases 1 à 4 de La Résidence de l'Académie sont réservées à des personnes à faible revenu ayant entre 18 et 60 ans, résidant sur le territoire de *l'Île de Montréal*, qui sont admissibles à l'attribution d'un logement à loyer modique selon le règlement de la *Société d'habitation du Québec* (SHQ) et qui vivent ou ont vécu principalement des troubles de santé mentale graves ou modérés et qui sont à risque d'itinérance.

Les unités de logement de la phase 6, l'Âge a ses Raisons, sont réservées à des personnes âgées à faible revenu de 60 ans et plus, résidant sur le territoire de *l'Île de Montréal*, qui sont admissibles à l'attribution d'un logement à loyer modique selon le règlement de la *Société d'habitation du Québec* (SHQ) et qui vivent ou ont vécu principalement des troubles de santé mentale graves ou modérés et qui sont à risque d'itinérance.

Par ailleurs les unités de la phase 5 de La Résidence de l'Académie seront réservées aux citoyens à faible revenu ayant entre 18 et 60 ans résidant sur le territoire de *l'Île de Montréal*, qui sont admissibles à l'attribution d'un logement à loyer modique et qui vivent une instabilité résidentielle.

Les demandeurs de La Résidence de l'Académie doivent être autonomes en logement et avoir les ressources nécessaires en cas de difficultés liées à l'entretien de leur logement, au maintien de leur santé physique et mentale, et de leur sécurité. Au besoin, les demandeurs doivent avoir la capacité de recourir à des ressources extérieures pour maintenir leur autonomie en logement.

L'octroi d'un logement devra être effectué de façon à tenir compte de la vocation et de l'équilibre sociologique de la maison. Ainsi, un demandeur sélectionné suite à une entrevue peut devoir attendre, sur recommandation du comité de sélection, qu'un autre logement plus adéquat lui soit proposé.

Un demandeur sélectionné a la possibilité de refuser deux logements proposés sans être retiré de la liste d'attente. Toutefois, au troisième refus il sera retiré de la liste d'attente. Il pourra présenter une nouvelle demande après un an.

Critères de non-admissibilité d'une demande

- Le demandeur ne vit pas ou n'a pas vécu de troubles de santé mentale graves ou modérés à l'exception des demandeurs sur la liste de la phase 5.
- Le demandeur a plus que 25000\$ de revenus pour la dernière année d'imposition et la valeur de ses biens s'élève à plus de 10 125 \$.
- Le demandeur a moins de 18 ans ou plus ou 60 ans (au moment de l'entrevue de sélection) pour les phases 1 à 5 et moins de 60 ans pour la phase 6.
- Le demandeur n'est pas autonome et n'a pas le suivi ou les ressources nécessaires pour assurer son autonomie.
- Le demandeur est étudiant à temps plein au moment de la demande.
- Le comité de sélection décèle certains éléments qui lui font douter sérieusement de l'autonomie du demandeur et/ou de sa capacité à respecter les règles de vie et le règlement établis par la corporation, et/ou le demandeur n'a pas de troubles de santé mentale¹.
- Le demandeur n'a pas habité dans la grande région du Montréal métropolitain (CMM) durant au moins 12 mois consécutifs au cours des derniers 24 mois (au moment du comité de sélection).
- Le demandeur n'est pas citoyen canadien ou résident permanent.
- D'autres critères peuvent s'appliquer, conformément au *Règlement sur l'attribution d'un logement à loyer modique* de la Société d'habitation du Québec.

¹ Le critère de non-admissibilité d'une demande concernant les troubles de santé mentale ne s'applique pas à la Phase V.

2. Procédure de sélection des locataires

2. A Procédure de sélection des locataires

La sélection des locataires se fait conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* de la *Société d'habitation du Québec (SHQ)*.

2.a)1. Réception de la demande de logement

2.a)2. Vérification de la recevabilité de la demande

Selon les critères d'admissibilité. (Voir les règlements d'attribution de logements à loyer modique et le certificat de conformité)

3.Évaluation de la priorité de la demande

Les demandeurs sans-abri, en situation d'hébergement temporaire (dans une ressource d'hébergement à court terme, chez des amis ou la famille) ou encore forcé de quitter leur logement pour des raisons hors de leur contrôle (logement condamné par la municipalité, incendie, sinistre, etc.) seront considérés comme prioritaires pour la phase 5 et pour les autres phases, n'être considérés que dans la pondération.

4.Envoi d'un avis écrit au demandeur l'avisant :

- *De la réception de sa demande;*
- *De sa recevabilité, ou non;*
- *Du classement prioritaire ou non prioritaire de sa demande.*

5.Inscription de la demande dans la ou les listes d'attente concernée(s)

Les phases 1 à 4 ont la même liste d'attente. Les phases 5 et 6 ont leur propre liste d'attente car les conditions de logement et de sélection diffèrent².

Une demande de logement est valide pour une durée d'un an et est renouvelable au 31 janvier de chaque année. Les demandeurs inscrits sur les listes d'attente sont alors contactés par téléphone ou le cas échéant par écrit afin de vérifier le maintien ou non de leur demande.

Si la vérification s'est faite par écrit, le demandeur a un délai de 30 jours pour faire par de sa réponse. Si aucune réponse n'est donnée, sa demande sera retirée de la liste d'attente

¹ Pour plus d'information sur les critères de sélection, voir la grille de pondération.

6. Convocation à une entrevue de sélection.

Les entrevues servent à confirmer l'admissibilité du demandeur et à établir la pondération de sa demande. La pondération attribuée à chaque demande acceptée par le comité de sélection permet d'établir de façon juste et équitable le rang final des demandeurs sélectionnés.

Les demandeurs prioritaires sont d'abord convoqués, selon l'ordre chronologique de réception des demandes prioritaires. Les demandeurs non-prioritaires sont ensuite convoqués selon la pondération de leur demande. Elle est établie en tenant compte de l'ancienneté, des critères d'admissibilité, les revenus et le coût du loyer.

Le nombre de demandeurs convoqués à chaque séance d'entrevues du comité de sélection varie selon le nombre de logements disponibles.

S'il s'avère impossible de rejoindre un demandeur pour une entrevue de sélection (autant par téléphone que par la poste), de même que les différents intervenants inscrits sur le formulaire de demande de logement ou si un demandeur ne se présente pas à son entrevue et qu'il n'avise pas avant, ni ne donne de nouvelles par la suite, sa demande sera classée inactive. Cela signifie que la demande est conservée pour une durée de 6 mois mais que le demandeur ne sera plus re-contacté pour une entrevue durant cette période. Après 6 mois, si le demandeur ne s'est pas manifesté, sa demande sera retirée de la liste d'attente.

Lors de l'entrevue de sélection, une feuille d'information est remise à chaque demandeur. Cette feuille informe sur les étapes de sélections subséquentes s'il est accepté, sur les documents et preuves de revenus à présenter ainsi que sur les coordonnées de l'intervenant communautaire et du gestionnaire immobilier.

7. Prise de références

Lors de l'entrevue de sélection, des références sont demandées (intervenants sociaux, psychiatres, médecins, etc.). Elles doivent être systématiquement vérifiées, selon les questionnements ou préoccupations émis par le comité de sélection.

8. Acceptation ou refus par le comité de sélection.

Le demandeur est avisé par écrit de son acceptation ou de son refus.

9. Ratification par le conseil d'administration

L'acceptation d'un demandeur par le comité de sélection doit être ratifiée par le comité exécutif ou le conseil d'administration afin d'être effective. Les résultats des comités de sélections sont présentés lors des conseils d'administration. Toutefois, en aucun cas les noms des demandeurs et les renseignements

confidentiels sur ces derniers ne sont transmis au conseil d'administration. Seulement le conseil d'administration a le pouvoir de modifier ou d'inverser une recommandation du comité de sélection, s'il le juge nécessaire.

10. Inscription sur la liste finale d'attribution de logement

Suite à la ratification de l'acceptation d'un demandeur par le conseil d'administration, le demandeur est inscrit sur la liste finale d'attribution de logement. L'ordre des demandeurs sur cette liste est défini par la pondération attribuée lors de l'entrevue de sélection (la pondération la plus élevée au 1^{er} rang et la moins élevée au dernier rang).

Les logements sont offerts aux demandeurs acceptés au fur et à mesure qu'ils se libèrent, selon leur rang sur cette liste finale.

11. Remise des preuves de revenus

Lorsqu'un logement est disponible pour un demandeur sélectionné, celui-ci doit présenter une copie des documents exigés confirmant ses preuves de revenus pour la dernière année d'imposition, afin d'établir le montant de son loyer.

12. Signature du bail

Le bail est signé conjointement après la lecture et la signature du règlement d'immeuble. Suite à la signature du bail, les clés sont remises au nouveau locataire qui peut alors emménager.

ARTICLE 2. B. Procédure de sélection des locataires phase V

2. b) 1. Réception de la demande de logement

Au fur et à mesure des logements vacants de la phase V

2. b) 2. Vérification de la recevabilité de la demande

Selon les critères d'admissibilité

2.b) 3.Évaluation de la priorité de la demande

Les demandeurs sans-abri, en situation d'hébergement temporaire (dans une ressource d'hébergement à court terme, chez des amis ou la famille) ou encore forcé de quitter leur logement pour des raisons hors de leur contrôle (logement condamné par la municipalité, incendie, sinistre, etc.) et dont la situation d'urgence est portée à notre attention par un organisme communautaire référant se verront offrir, le cas échéant, un logement vacant. à la phase 5.

2.b) 4. Inscription de la demande dans la ou les listes d'attente

Il n'y a pas de liste d'attente comme telle, étant donné que les logements vacants seront offerts, par l'entremise des organismes référant à des citoyens en besoin urgent d'un logement.

Toutefois, si une liste d'attente s'avère nécessaire, une demande de logement sera valide pour une durée d'un mois. Pourvu que le demandeur nous informe des coordonnées essentielles pour le joindre.

2.b) 5.Convocation à l'entrevue de sélection.

Les entrevues servent à confirmer l'admissibilité du demandeur et sa capacité à demeurer en logement communautaire.

2.b) 6. Prise de références

Lors de l'entrevue de sélection, le demandeur devra dans la mesure du possible être accompagné de l'intervenant de l'organisme référant.

2.b) 7. Acceptation ou refus par le comité de sélection.

Le demandeur est avisé verbalement de son acceptation ou de son refus. Une lettre confirmant la décision sera adressée au demandeur lorsque celui-ci sera joignable par la poste.

2.b) 8. Ratification par le conseil d'administration

L'acceptation d'un demandeur par le comité de sélection doit être ratifiée par le comité exécutif ou le conseil d'administration afin d'être effective. Les résultats des comités de sélection sont présentés lors des conseils d'administration. Toutefois, en aucun cas les noms des demandeurs et les renseignements confidentiels sur ces derniers ne sont transmis au conseil d'administration. Seulement le conseil d'administration a le pouvoir de modifier ou d'inverser une recommandation du comité de sélection, s'il le juge nécessaire.

2. b) 9.Remise des preuves de revenus

Lorsqu'un logement est offert au demandeur sélectionné, celui-ci doit présenter, dans la mesure du possible, une copie des documents exigés confirmant ses preuves de revenus pour la dernière année d'imposition, afin d'établir le montant de son loyer.

2. b) 10. Signature du bail

Le bail est signé, préférablement en présence de l'intervenant de l'organisme référant, conjointement après la lecture et la signature du règlement d'immeuble. À la suite de la signature du bail, les clés sont remises au nouveau locataire qui peut alors emménager.

3. Politique de changement de logement

Entrée en vigueur

La présente politique entre en vigueur le 1^{er} septembre 2011.

Seules les demandes suivantes peuvent être considérées par le conseil d'administration qui a le pouvoir de les accepter :

1. Tout locataire de la Résidence l'Académie admissible à la phase 6 (60 ans et plus).
2. Tout locataire qui habite la phase 5 ou un logement dans le sous-sol de la phase 1 ou le 4825 Papineau app. 5, de la Résidence de l'Académie depuis plus de deux ans, qui souhaite changer de logement dans un autre bâtiment de la Résidence de l'Académie. Ce locataire devra :
 - Respecter les critères d'admissibilité de la phase souhaitée;
 - Payer des frais de 200,00\$ pour défrayer une partie des coûts du changement de logement;
 - N'avoir aucune dette de loyer;
 - Avoir bien entretenu son logement actuel;
 - Avoir respecté la jouissance paisible des lieux;
 - Avoir entretenu des relations de voisinage adéquates.

Pour ce faire, les locataires doivent remplir le formulaire de demande de logement. La liste d'attente sera établie comme suit : les demandes reçues avant le 1 septembre 2011 seront classées par ordre d'ancienneté des locataires, par la suite, les demandes seront classées par ancienneté de la demande.

Afin de respecter le principe d'équité, lorsqu'un logement se libère, il est attribué à un locataire de la Résidence de l'Académie qui a fait une demande de changement de logement. Le second logement sera attribué à une personne de l'extérieur des Résidence de l'Académie et ainsi de suite. Ce principe vaut pour les phases 1 à 5.

3. Un changement de logement biopsychosocial peut s'effectuer lorsque la santé physique ou mentale, la sécurité d'un locataire ou d'un membre de son ménage est menacée ou gravement détériorée. Le changement de logement peut également contribuer à prolonger l'autonomie d'un locataire. Toutefois, les motifs à la base d'un changement de logement doivent être reliés au logement lui-même ou à des circonstances qui détériorent les conditions de vie du locataire. Le changement de logement doit être une solution au problème soulevé. Les situations visées sont les suivantes et ont le même ordre de priorité.

3.1 *Cadre juridique*

Le programme de changement de logement pour des motifs psychosociaux répond à l'article 23, aliéna 5 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique découlant de la Loi de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cette mesure d'exception prévoit que :

« ... le demandeur qui réside dans un logement à loyer modique et dont la sécurité ou la santé ou, le cas échéant celle d'un membre de son ménage, selon les critères déterminés par le règlement du locateur exige qu'il soit relogé. ».

3.2 *Champ d'application*

La politique de changement de logement biopsychosocial s'applique aux locataires de la Résidence de l'Académie.

3.3. *Situations visées*

Les situations visées sont les suivantes et ont le même ordre de priorité.

- L'état de santé : un membre du ménage est atteint d'une maladie grave ou a atteint un niveau de perte d'autonomie tel qu'un changement de logement permettrait d'améliorer sensiblement ses conditions de vie ou de prolonger son autonomie.
- La mobilité / l'accessibilité : un membre du ménage rencontre des problèmes sérieux de mobilité ou d'accessibilité au logement ou à l'intérieur du logement (contraintes techniques architecturales majeures), problème qu'un relogement permettrait de résoudre ou d'atténuer grandement.
- La violence physique un événement grave est survenu dont le maintien dans le logement peut avoir un impact négatif significatif sur la santé mentale ou physique ou la sécurité du locataire.
- L'environnement : l'environnement ou le voisinage représente une menace sérieuse et grave, articulée et dirigée directement et personnellement sur un locataire.

3.4. *Admissibilité à un changement de logement*

Pour qu'un locataire soit admis à un changement de logement biopsychosocial, il doit remplir les conditions suivantes:

- Avoir demeuré 12 mois et plus dans son logement;
- Avoir maintenu son logement en bon état d'entretien;
- N'avoir accumulé aucune dette
- Ne faire l'objet d'aucun recours devant la Régie du logement ou autre tribunal initié par la Résidence de l'Académie
- Présentée une demande soutenue par son équipe traitante.

3.5. *Instance de décision*

Les demandes de changements de logement biopsychosociaux où la sécurité des locataires est gravement menacée sont présentées au comité de sélection de la Résidence de l'Académie. L'acceptation d'une demande par le comité de sélection doit être ratifiée par le comité exécutif ou le conseil d'Administration afin d'être effective.

Dans l'administration de cette politique, la Résidence de l'Académie tiendra compte que la grande majorité des résidents vivent, ou ont vécu de graves problèmes de santé mentale et qu'à cet égard les transferts seront consentis si seulement une situation nouvelle l'impose.