

Aperçu des modifications législatives pour le logement communautaire : *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire (projet de loi 184)*

APERÇU

Le 22 juillet 2020, la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire* a reçu la sanction royale, qui modifie la *Loi de 2011 sur les services de logement* (la « Loi »). Les modifications visent:

- à établir pour le logement communautaire un cadre législatif rationalisé qui incitera le fournisseur de logements sans but lucratif ou la coopérative à demeurer au sein du système de logement lorsque son entente et son hypothèque initiales prendront fin;
- à aider le gestionnaire de services et le fournisseur de logements à répondre aux besoins en logement de leur collectivité, tout en créant des possibilités pour la durabilité à long terme et l'aménagement de nouveaux logements communautaires.

Les modifications législatives sont étendues et habilitantes. Le gouvernement est déterminé à collaborer avec les partenaires du secteur pour élaborer des propositions de règlement énonçant les détails de l'application des nouvelles dispositions législatives sur le terrain dans les collectivités. Il est prévu que les nouvelles dispositions de la législation entreront en vigueur progressivement, en parallèle avec l'élaboration des détails règlementaires. Cela donnera aux collectivités et aux fournisseurs de logements le temps dont ils ont besoin pour prendre d'importantes décisions concernant leurs activités et planifier la mise en œuvre.

On trouvera ci-dessous un aperçu des modifications apportées à la Loi et de ce qu'elles impliquent quant aux futurs travaux d'élaboration des règlements avec les partenaires du secteur.

Aperçu des modifications législatives pour le logement communautaire : *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire (projet de loi 184)*

1. Cadre législatif rationalisé pour la croissance du logement communautaire

Problème

Beaucoup de fournisseurs de logements sans but lucratif et de coopératives ne connaissent pas les règles qui s'appliqueront lorsque les obligations que leur impose leur ancien programme s'éteindront. Certains devront surmonter des problèmes, notamment financiers, pour continuer à fournir des logements aux gens qui en ont le plus besoin.

Les règles actuelles du logement communautaire sont complexes et peuvent motiver des fournisseurs de logements à cesser de participer. Des règles désuètes et inefficaces entravent les fournisseurs dans la gestion des actifs, la construction de logements et l'offre de services novateurs aux gens qui en ont besoin.

Solution

Des modifications permettant au fournisseur de logements communautaires d'être régi par une nouvelle partie rationalisée de la Loi à la fin de ses obligations initiales. De plus, les fournisseurs et les ensembles de logements communautaires actuellement non visés par la Loi pourraient entrer dans le nouveau cadre.

Les nouvelles dispositions législatives permettent au fournisseur de logements communautaires de conclure avec le gestionnaire de services un accord de services concernant l'administration des ensembles domiciliaires. Elles prévoient le cadre permettant au gouvernement de collaborer avec les gestionnaires de services, les fournisseurs de logements et les partenaires du secteur pour préciser par règlement les paramètres de base et les normes minimales des accords de services.

Le but est d'appliquer une approche rationalisée qui incitera le fournisseur de logements sans but lucratif ou la coopérative à demeurer au sein du système à la fin de ses obligations initiales, et de permettre au nouveau fournisseur de participer au système. Nous voulons aider les gestionnaires de services et les municipalités à répondre aux besoins en logement de leur collectivité tout en aidant les fournisseurs de logements à envisager des possibilités en matière de durabilité et d'aménagement.

Nouvelle partie VII.1 de la Loi

L'actuel ou le nouveau fournisseur de logements communautaires pourra être régi par le nouveau cadre législatif si :

- 1) Il conclut avec le gestionnaire de services un accord de services conforme aux exigences fixées par règlement.
 - 2) Il s'acquitte de ses obligations initiales liées à l'accord d'exploitation et à l'hypothèque initiaux, le cas échéant.
 - 3) Il remet un avis au ministre.
- Des règlements fixeraient les règles de modification, de remplacement et de résiliation de l'accord de services.
 - Des règlements pourraient fixer des exigences de base particulières pour l'accord de services applicable à chaque type de fournisseurs de logements (p. ex., pour appuyer les fournisseurs de logements ayant des niveaux de capacité variables).
 - Le ministre aurait le pouvoir de donner des directives sur l'administration des ensembles assujettis au nouveau cadre.
 - Le ministre et les gestionnaires de services seraient tenus de publier des listes des ensembles domiciliaires de chaque aire de service assujettis au nouveau cadre.

Aperçu des modifications législatives pour le logement communautaire : *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire (projet de loi 184)*

2. Protection du logement communautaire

Problème

Bien que le nouveau cadre législatif soit conçu pour aider et inciter les fournisseurs de logements à demeurer dans le système de logement communautaire, certains pourraient choisir de le quitter à la fin de leurs obligations initiales. Il faut adopter un plan pour les cas où le fournisseur de logements choisit de ne plus fournir de logements communautaires.

Solution

Des modifications législatives prévoyant la possibilité de définir par règlement un processus pour le responsable d'ensembles domiciliaires qui souhaite quitter le système à la fin de son accord d'exploitation. Ces modifications offrent une base permettant à la province de collaborer avec les gestionnaires de services, les fournisseurs de logements et les partenaires du secteur pour élaborer les règles et le processus applicables aux ensembles domiciliaires qui quittent le système. Ces détails seraient fixés par règlement.

De futurs règlements fixeraient des conditions et des exigences claires pour les fournisseurs de logements qui quittent le système, notamment en matière de protection du locataire et de protection de l'investissement public.

Nouveaux articles 68.1 et 101.7 de la Loi

Le fournisseur de logements qui souhaite quitter le système ne pourra le faire que si :

- 1) Il conclut avec le gestionnaire de services un accord de cessation conforme aux règles et exigences de base fixées par règlement. Celles-ci pourraient comprendre des règles exigeant que l'accord de cessation traite de la protection du locataire et de l'investissement public dans le logement communautaire.
 - 2) Il remet un avis au ministre conjointement avec le gestionnaire de services.
- Le ministre serait tenu de publier des listes des ensembles domiciliaires dont l'entente ou l'hypothèque initiale a expiré et qui ont quitté le système mais qui n'ont pas encore été exclus du règlement.

Aperçu des modifications législatives pour le logement communautaire : *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire (projet de loi 184)*

3. Modernisation de la reddition de comptes

Problème

Le gestionnaire de services est tenu d'offrir l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) à un certain nombre de ménages de sa collectivité. Cette obligation fait partie des normes relatives aux niveaux de service.

Ces niveaux de service n'ont pas été mis à jour depuis plus de 20 ans; ils ne tiennent pas compte des changements démographiques ni de l'évolution des besoins des collectivités dans le temps. Parce que les normes relatives aux niveaux de service ont été conçues uniquement pour mesurer l'aide sous forme de LIR, elles n'incitent pas les gestionnaires de services à fournir différents types d'aide au logement correspondant aux besoins des ménages et ne tiennent pas compte de ceux qui le font.

Solution

Des modifications législatives permettant d'élargir les types d'aide au logement pris en compte dans les niveaux de service exigés du gestionnaire de services. Le ministère prévoit travailler en partenariat avec les gestionnaires de services et les partenaires du secteur pour proposer une approche réglementaire moderne et fondée sur les résultats en ce qui concerne les normes en matière de reddition de comptes et de niveaux de service. Il s'agirait de déterminer comment prendre en compte divers types d'aide au logement dans les nouvelles exigences relatives aux niveaux de service.

Nouvelle partie II.1 et nouvel article 10.1 de la Loi

- Le gestionnaire de services serait tenu de fournir le niveau prescrit d'aide au logement dans son aire de service en offrant :
 - toute forme d'aide prévue par les règlements;
 - tout programme approuvé par le ministre.

4. Amélioration des mécanismes d'accès

Problème

Le système actuel des listes d'attente a été conçu pour donner accès à un seul type d'aide au logement, soit l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR); il n'est pas bien conçu pour répondre aux besoins variés des ménages en temps opportun. La personne qui cherche un logement doit parfois essayer plusieurs points d'accès, listes et processus pour trouver le logement et les soutiens dont elle a besoin.

Aperçu des modifications législatives pour le logement communautaire : ***Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire (projet de loi 184)***

Solution

Des modifications législatives exigeant que le gestionnaire de services ait un mécanisme d'accès à l'aide au logement dans son aire de service. Il pourrait s'agir d'un mécanisme offrant, en plus de l'aide sous forme de LIR, d'autres types d'aide au logement fixés par règlement.

La province prévoit collaborer avec les gestionnaires de services et les partenaires du secteur pour proposer un règlement sur l'aide au logement à inclure dans le mécanisme d'accès et les exigences applicables à ce mécanisme.

Éventuellement, la province collaborerait également avec les gestionnaires de services pour favoriser l'utilisation du mécanisme d'accès en lien avec l'éventail des formes d'aide au logement offertes localement, par exemple un supplément au loyer financé au palier local.

Nouvelle partie II.I et nouvel article 10.2 de la Loi

- Le gestionnaire de services serait tenu d'administrer un mécanisme d'accès à l'aide au logement dans son aire de service, y compris :
 - l'aide sous forme de LIR prévue à la partie V de la Loi;
 - toute forme d'aide prévue par les règlements;
 - tout programme approuvé par le ministre.
- Les modifications prévoiraient également le pouvoir de prendre des règlements pour établir les règles de base de l'admissibilité et de la priorité relativement aux types prescrits d'aide au logement.

Aperçu des modifications législatives pour le logement communautaire : *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire (projet de loi 184)*

5. Règles locales d'admissibilité plus uniformes

Problème

Présentement, le gestionnaire de services peut établir les règles locales d'admissibilité à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) dans certaines régions, y compris fixer les plafonds de revenu et d'actifs applicables aux ménages. Certains gestionnaires de services appliquent des règles relatives aux plafonds de revenu et d'actifs, tandis que d'autres ne le font pas, ce qui entraîne des différences entre les collectivités dans la détermination de l'admissibilité à l'aide sous forme de LIR. Selon le vérificateur général, cela peut faire en sorte que des personnes pouvant se permettre un logement du marché privé soient inscrites sur des listes d'attente et prolongent ainsi l'attente pour les personnes réellement nécessiteuses.

Solution

Une nouvelle disposition exigeant que le gestionnaire de services établisse des règles locales d'admissibilité dans les régions précisées par règlement.

L'obligation pour le gestionnaire de services d'établir des règles locales d'admissibilité à l'aide sous forme de LIR favoriserait l'uniformité dans la province quant à la façon dont le besoin en logement est déterminé et priorisé, et elle contribuerait à faire en sorte que l'aide sous forme de LIR soit fournie aux personnes qui en ont le plus besoin. La province prévoit collaborer avec les gestionnaires de services, les fournisseurs de logements et les partenaires du secteur pour proposer des règles locales d'admissibilité fondées sur des plafonds de revenu et d'actifs, lesquelles règles seraient établies par règlement.

Conclusion

Les modifications décrites dans le présent document dépendront de l'approbation des règlements qui seront élaborés au cours des prochaines années. Le ministère est déterminé à continuer de collaborer avec ses partenaires municipaux et les intervenants du secteur en ce qui concerne tous les aspects de l'élaboration des règlements, pendant que nous entrons dans cette période de changement transformationnel.

Nouveau paragraphe 42 (2) de la Loi

- Le gestionnaire de services serait tenu d'établir des règles locales d'admissibilité à l'aide sous forme de LIR dans les régions prescrites.
 - Cette disposition prévoit le pouvoir d'établir des règles locales d'admissibilité qui seraient imposées par règlement.