



HOMELESSNESS Network
Réseau des **SANS-ABRI**
ENDAASGWOK MAAMWI-NAADMAAGEWIN



Ville du Grand Sudbury
Boîte à outils du propriétaire

Table des matières

L'objectif de la boîte à outils	3
Qu'est-ce que l'approche <i>Logement d'abord</i> ?	3
Qu'est-ce que le Réseau des sans-abri?	4
Certains des avantages de l'approche <i>Logement d'abord</i>	5
Le rôle des gestionnaires de cas en logement	5
Les programmes d'aide au revenu.....	6
Les responsabilités légales du propriétaire et du locataire	7
Avant le déménagement.....	8
Au cours de la location	9
La prévention de l'éviction, la fin de la location ou le déménagement	10
Outils pour créer des locations réussies	12
Pratiques exemplaires du locateur d'une maison de chambres	13
Les agences membres du Réseau des sans-abri.....	15



L'objectif de la boîte à outils du propriétaire est d'assurer la disponibilité d'un guide accessible fournissant aux propriétaires locaux, aux fournisseurs de services sociaux et aux travailleurs sociaux des renseignements au sujet de l'approche Logement d'abord et des moyens pour appuyer les personnes itinérantes à faire la transition vers la stabilité de logement et éviter l'éviction.

Les coûts associés à l'éviction comprennent les frais légaux, les pertes liés à l'inoccupation, les mauvaises créances ainsi que les répercussions financières et sociales. Les locations à succès créent des communautés stables et appuient les personnes, leur permettant d'accéder à une éducation, d'obtenir un emploi et de jouir d'une meilleure santé personnelle.

La boîte à outils fournit des renseignements au sujet du Réseau des sans-abri et explique comment les gestionnaires de cas en logement peuvent appuyer les locataires et propriétaires en identifiant des conseils et recommandations d'intervention visant à assurer des locations réussies.

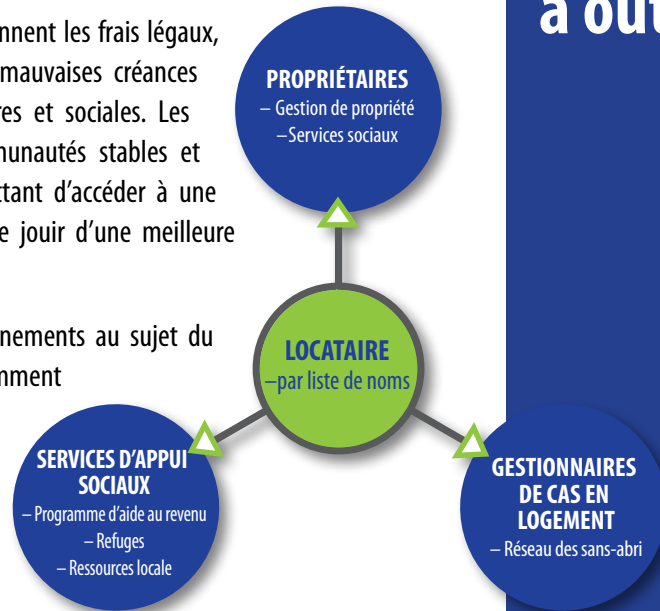
Nous sommes déterminés à réduire le cycle de l'instabilité en matière de logement et à appuyer tant les propriétaires que les locataires tout au cours de leur expérience de logement. Le rôle que joue le propriétaire est une essentiel pour permettre aux locataires de réussir leur expérience de location.

L'approche Logement d'abord est une approche axée sur le rétablissement des personnes en situation d'itinérance. Elle vise notamment à leur offrir des logements indépendants et permanents le plus rapidement possible sans leur imposer de conditions préalables et, ensuite, à leur offrir d'autres types de services et le soutien dont elles pourraient avoir besoin.

L'approche de base de Logement d'abord repose sur le principe qu'il est plus facile de prendre sa vie en main si l'on est d'abord logé. Ainsi, l'on propose d'offrir d'abord le logement, puis de jumeler ce logement à des services de santé physique et mentale, en toxicomanie, en éducation, en emploi, ainsi que des liens communautaires, selon les besoins des participants.

Logement d'abord est un modèle de logement à succès et transformationnel qu'utilise bon nombre de collectivités canadiennes et américaines. Cette approche se trouve au cœur de tous les plans sur 10 ans visant à éliminer l'itinérance.

L'objectif de la boîte à outils



Qu'est-ce que l'approche Logement d'abord ?

Qu'est-ce que le Réseau des sans-abri ?

Logement d'abord...
MAIS BIEN PLUS que du logement!

Comment pouvons-nous appuyer les locataires?

Le Réseau des sans-abri comprend une équipe de gestionnaires de cas de l'approche Logement d'abord qui sont en mesure d'appuyer les personnes qui se retrouvent sans abri et peuvent avoir besoin d'appui supplémentaire pour trouver un logement et le maintenir.

Le Réseau des sans-abri de la Ville du Grand Sudbury est composé de six (6) agences communautaires mené par le Centre de santé communautaire du Grand Sudbury, en partenariat avec la Société Elizabeth Fry du nord-est de l'Ontario, L'Association des jeunes de la rue, la Société John Howard de Sudbury, le Sudbury Action Centre for Youth et le N'Swakamok Native Friendship Centre. L'objectif du réseau est de trouver du logement pour les personnes itinérantes et leur permettre d'assurer la stabilité de ce logement.



Une personne peut devenir sans abri ou à risque d'itinérance pour toutes sortes de raisons, y compris la perte d'emploi, la violence familiale, les ruptures familiales, la dépendance, les problèmes de santé mentale ou les déficiences physiques. Toutefois, les recherches démontrent que les principales causes de l'itinérance sont la pauvreté, les circonstances économiques et les problèmes de logement abordable.

Nous recherchons des propriétaires qui sont disposés à louer des logements aux personnes itinérantes qui reçoivent l'appui d'un gestionnaire de cas de l'approche Logement d'abord.

Les personnes qui ont vécu l'itinérance font souvent face à de la discrimination de la part des propriétaires. Les lois portant sur les droits humains indiquent que les propriétaires doivent s'abstenir de toute discrimination. Cette discrimination se manifeste lorsqu'un propriétaire refuse de louer un logement à une personne ou la maltraite à cause de :

- › sa race ou leur origine ethnique
- › sa religion
- › son sexe
- › son orientation sexuelle
- › elle a un handicap
- › elle est bénéficiaire d'aide sociale
- › elle a des enfants ou est enceinte

Les études démontrent que les programmes axés sur l'approche Logement d'abord rencontrent du succès puisqu'ils permettent d'accroître la stabilité du logement pour des personnes qui ont vécu de l'itinérance chronique ou épisodique.

Certains des avantages de l'approche *Logement d'abord*

Pour les propriétaires	Pour les locataires	Pour la communauté
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Stabilité des locations ✓ Une personne contact pour appuyer le locataire ✓ Une réduction des frais juridiques liés aux évictions ✓ Réduction des frais d'entretien liés au roulement des locations ✓ Réduction des heures de travail du personnel et de leur niveau de stress. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Stabilité du logement ✓ Services d'appui disponibles ✓ De meilleures conditions de santé ✓ Meilleurs liens avec la communauté ✓ Capacité de se prendre en main pour trouver un emploi ou entreprendre des études ✓ Amélioration générale de la qualité de vie. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réduction des frais liés aux services d'urgence et de refuge. ✓ Réduction des coûts liés aux services sociaux engendrés par les évictions ✓ Moins de détentions policières ✓ Moins de fréquentation des services d'urgence ✓ Des communautés davantage en santé

Les gestionnaires de cas du Réseau des sans-abri travaillent en étroite collaboration avec les individus afin de trouver du logement rapidement, d'évaluer leurs besoins et de rester impliqués afin de les appuyer de façon continue dans tous les secteurs de leur vie. Le but est de les aider à faire la transition vers un logement stable et de créer des liens entre les individus et les services communautaires appropriés afin de les encourager à développer et retrouver leur indépendance pour qu'ils vivent une expérience de location réussie. Pour ce faire, ils établissent un partenariat entre le client, les propriétaires et les ressources disponibles.

Les gestionnaires de cas en logement aideront à...

- Comblent les besoins de base tels que la nourriture, les vêtements, les moyens de transport et un logement;
- Obtenir tous les documents d'identification appropriés, tels que le numéro d'assurance sociale, le certificat de naissance, un passeport et une carte santé;
- Organiser l'inscription à des programmes d'aide au revenu tels que Ontario au travail, Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées ou tout autre programme de financement additionnel ;
- Réunir la documentation appropriée tels que les formulaires d'intention de location et les demandes de logement social;
- Obtenir un logement en aidant à trouver et en confirmant un logis;
- Établir un budget pour payer le loyer à temps et défrayer le coût des services publics et autres factures essentielles;



Le rôle des gestionnaires de cas en logement



Les programmes d'aide au revenu



- Aider le client à développer des compétences essentielles telles que cuisiner, nettoyer et communiquer;
- Encourager le propriétaire (par l'entremise de visites à domicile) à développer des canaux de communication ouverts afin de prévenir les problèmes tels que les retards dans le paiement du loyer, les évictions et les conflits de comportement ;
- Intervenir rapidement si un problème se manifeste ;
- Appuyer les locataires dans le développement de réseaux sociaux positifs ;
- Établir des liens avec les individus pour les aider à gérer leurs défis de santé mentale, de santé physique ou éducatifs lorsque les locataires participants le demande.

Le gestionnaire de cas en logement développe des partenariats collaboratifs entre les locataires, les propriétaires et les services communautaires. Il aide les participants à obtenir un logement stable en clarifiant les attentes et les responsabilités de chacun et encourage toutes les personnes impliquées à établir des liens de travail positifs.

Les programmes **Ontario au travail** et le **Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (P.O.S.P.H.)** sont des programmes ontariens d'assistance sociale.

- › Le programme **Ontario au travail** aide les personnes qui ont besoin d'aide financière de façon temporaire.
- › Le **POSPH** aide les personnes qui éprouvent un besoin financier et souffrent de handicaps.

Ces deux programmes offrent deux (2) types d'assistance :

- **Assistance financière**, y compris de l'aide au revenu pour aider à défrayer les coûts pour répondre aux besoins de base tels que la nourriture, les vêtements, le logis et les avantages médicaux pour les clients et les membres de leur famille.
- **Assistance à l'emploi** visant à aider les clients à trouver un emploi, à se préparer pour celui-ci et à le maintenir. Ceci comprend des ateliers portant sur la préparation d'un curriculum vitae, la préparation pour l'entrevue, les conseils à l'emploi, la formation pour un emploi particulier, l'accès à une formation de base permettant aux clients d'obtenir un diplôme d'études secondaires ou d'améliorer leurs compétences linguistiques.

Le montant de financement accordé à une personne provenant des programmes Ontario au travail ou du POSPH dépend de la taille de sa famille, des coûts du logement et des exigences additionnelles. La province établit les taux des prestations.

Une personne qui reçoit du financement du programme Ontario au travail ou du POSPH devra fournir une confirmation de son adresse, le nom et des coordonnées de son propriétaire et le montant du loyer à son gestionnaire de cas.

Occasionnellement, lorsqu'une personne a des antécédents en matière d'instabilité liée au logement, le bureau du programme Ontario au travail ou le POSPH peut opter de payer le loyer du locataire directement au propriétaire.

Les bénéficiaires des programmes Ontario au travail et POSPH peuvent être admissibles pour recevoir des prestations discrétionnaires pour payer pour un lit, des couvre-matelas anti punaises, des frais de déménagement ou tout item lié à la santé.

IPIC — L'initiative de prévention de l'itinérance communautaire

Les bénéficiaires des programmes **Ontario au travail** et **POSPH** peuvent déposer une demande, par l'entremise de leur gestionnaire de cas, pour obtenir de l'appui en provenance du programme IPIC pour des items tels que :

- ✓ Des arriérés de loyer lorsque le client fait face à une éviction
- ✓ Des arriérés de frais de services publics lorsque le client fait face à une déconnexion
- ✓ Un dépôt pour le dernier mois de loyer
- ✓ Les frais de branchement pour les services publics

Le service de soutien au logement du Réseau des sans-abri aident également les personnes à faible revenus, ne recevant pas d'OT ou du POSPH, avec des demandes IPIC.

Qu'est-ce que la Loi sur la location à usage d'habitation ?

La plupart des locations résidentielles sont comprises dans la **Loi sur la location à usage d'habitation** (la Loi); cette loi :

- Attribue aux propriétaires et aux locataires des droits et responsabilités spécifiques
- Fournit des règlements liés à la hausse des loyers ou à l'éviction d'un locataire
- Crée un Conseil des propriétaires et locataires.

Le rôle du Conseil des propriétaires et locataires est de :

- Informer les propriétaires et les locataires en ce qui a trait à leurs droits en vertu de la Loi;
- Régler les différends entre les propriétaires et les locataires à l'aide de séances de médiation ou de jugement, ou encore, en fournissant des renseignements.



Les responsabilités juridiques du propriétaire et du locataire

Pour communiquer avec le Conseil des propriétaires et des locataires

Sans frais : 1-888-332-3234

Droits et responsabilités du locataire	Droits et responsabilités du propriétaire
<ul style="list-style-type: none"> ☑ Droit à la sécurité de la location ☑ Droit à la vie privée ☑ Responsable de payer le loyer à temps ☑ Responsable de maintenir l'unité propre ☑ Responsable de réparer tous les dommages ☑ N'a pas le droit de changer les serrures sans la permission du propriétaire 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ Droit de demander que le locataire paye un dépôt pour le loyer ☑ Droit d'augmenter les frais de location en fonction de lignes directrices ☑ Responsable de maintenir la propriété de location en bon état ☑ Responsable de fournir au locataire une copie écrite de l'entente de location ☑ N'a pas le droit de couper ou d'entraver de façon délibérée les services vitaux (le chauffage, l'électricité, le gaz, l'eau chaude ou froide) ☑ N'a pas le droit de prendre quoique ce soit appartenant au locataire ☑ N'a pas le droit de limiter l'accès du locataire à son loyer

Avant le déménagement



Avant de permettre à un locataire d'aménager, il est important de bien comprendre les obligations légales du propriétaire en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Le type d'entente de location dépendra des services de logement et des unités à louer qui seront offertes, soit un appartement, une maison, du logement pour les aînés, un logement social, une pension ou autre.

Étape n° 1 : Entretien et réparation : évaluation des conditions actuelles de l'unité

Il est essentiel de s'assurer que l'unité respecte les directives en matière de santé et sécurité du logement. Le propriétaire a la responsabilité de réparer, remplacer, mettre à jour et rénover l'intérieur et l'extérieur de l'unité. Ceci comprend une mise à niveau des appareils électroménagers, la réparation des robinets qui fuient, le remplacement des planchers endommagés, la rénovation des fenêtres et des portes, le maintien des aires communes; il doit aussi s'assurer que le chauffage, l'eau et l'électricité sont à niveau.

Note: Il est essentiel de traiter tout problème lié à la moisissure, les punaises, les coquerelles ou les souris. Ce type d'infestation peut engendrer des conséquences sur le plan juridique et sur la santé physique ou psychologique du locataire, ce qui pourrait avoir un impact sur son bien-être.

Étape n° 2 : S'entendre sur le coût de location et les dépôts pour le loyer

Le coût du loyer dépendra d'un certain nombre de facteurs, y compris la taille de l'unité de location, la valeur marchande actuelle localement, les coûts associés à l'entretien et l'exploitation de l'unité. L'emplacement de l'édifice de location et les caractéristiques propres à celui-ci peut augmenter la valeur des unités de location qui s'y trouvent.

Le propriétaire s'assure normalement d'obtenir un dépôt sur le loyer avant toute nouvelle location. Ce dépôt peut être considéré comme le dernier mois du loyer. Le but de ce dépôt est de fournir une garantie au propriétaire et d'assurer qu'il recevra de l'argent pour l'unité de location. Ainsi, le propriétaire est protégé si jamais le locataire quitte soudainement son loyer ou en est expulsé. Les locataires ont toutefois recours à diverses options s'ils ont de la difficulté à fournir un dépôt pour le dernier mois ou tout autre type de dépôt.

1. Plan de versements entre le propriétaire et le locataire
2. Augmentation du montant du loyer pour deux mois
3. Accès à des ressources de financement communautaire ou d'autres subventions

Note: S'assurer que les ententes sont établies par écrit; les documents permettent de gérer les malentendus ou les différends futurs portant sur le coût du loyer et des autres dépôts.



Étape n° 3 : Organisation des paiements du loyer

Le mode de paiement est généralement établi par le propriétaire; toutefois, les options possibles peuvent comprendre les chèques postdatés ou les paiements bancaires automatiques. Quelle que soit l'option choisie, il est important de fournir un formulaire sur papier, un reçu ou un document quelconque attestant du retrait de l'argent pour le paiement ou toute transaction financière. Les individus qui ont vécu de l'itinérance chronique peuvent avoir de la difficulté à établir un budget et gérer leurs revenus pour payer leurs factures, acheter de la nourriture, etc. Si une personne démontre qu'elle éprouve de telles difficultés et reçoit Ontario au travail ou POSPH, elle peut être admissible pour l'option de prélèvement automatique du loyer. L'option de prélèvement automatique peut offrir la meilleure garantie que le propriétaire recevra son paiement pour le loyer, assurant ainsi la stabilité de location aux participants.

Les reçus de location

Au cours de la location, un propriétaire devrait toujours être en mesure de fournir un reçu lorsque vous payez votre loyer. Cette pièce justificative constitue une protection pour les deux parties impliquées dans l'entente de location et peut aider à prévenir ou réduire les conflits futurs. Les reçus de location peuvent aussi servir de preuve que vous avez bel et bien payé votre loyer, ce qui préviendra une éviction. Il s'agit aussi d'un document nécessaire aux fins de l'impôt sur le revenu. La production de déclaration de revenus permet aux personnes bénéficiaires d'aide sociale de réclamer des avantages financiers supplémentaires, augmentant ainsi leur capacité de payer leur loyer et donc, de le maintenir.

Les augmentations de loyer

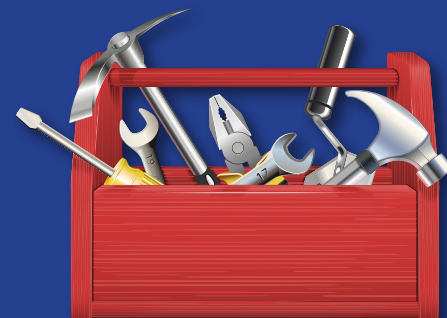
Il existe des critères essentiels que les propriétaires doivent respecter lorsqu'ils veulent augmenter un loyer. En effet, un propriétaire ne peut augmenter un loyer que lorsqu'un locataire aménage ou lorsqu'il a habité dans l'unité louée pour au moins douze (12) mois. Une fois les 12 mois écoulés, le propriétaire doit fournir un préavis écrit 90 jours avant l'augmentation en question. Le propriétaire remettra au locataire un formulaire provenant du Conseil des propriétaires et locataires (CPL), soit le formulaire N1, N2 ou N3, selon le type de services de location offerts. De plus, le propriétaire doit suivre les lignes directrices provinciales pour les augmentations de loyer approuvées qui sont annoncées chaque année. Si le propriétaire désire une augmentation supérieure à ce que permettent les lignes directrices en question, il doit en faire demande auprès du CPL.


L'entretien des unités

Il est important que le propriétaire assure l'entretien de l'unité tout au cours de la location afin de fournir au locataire des conditions de vie sécuritaires, saines et stables. Lorsque le propriétaire ne fournit pas une unité en bon état, un certain nombre de problèmes peuvent survenir. Un locataire peut alors déposer une demande de gel de loyer lorsque l'unité nécessite des réparations importantes et que celles-ci ont pris beaucoup de temps avant d'être effectuées. Lorsqu'un propriétaire ne résout pas un problème ou ne répond



Au cours de la location





La prévention de l'éviction, la fin de la location ou le déménagement



pas à une requête dans un délai convenable, le locataire peut alors déposer une requête écrite pour une inspection auprès du Conseil des propriétaires et locataires. Cette requête peut avoir un impact sur les demandes d'augmentation de loyer. Si le problème n'est pas résolu, le CPL peut appliquer les règles voulant qu'un propriétaire rembourse le loyer du locataire pour la période de temps durant laquelle les problèmes de réparation n'ont pas été résolus. Toutefois, un locataire doit continuer à payer son loyer à moins qu'il ne reçoive un document officiel provenant du Conseil des propriétaires et locataires lui indiquant qu'il peut s'abstenir de payer son loyer.

Les personnes à très faibles revenus font souvent face à des problèmes d'accessibilité de logements abordables. Lorsqu'un individu ou une famille trouve une unité de logement social abordable, les coûts pour un abri peuvent certes diminuer tout demeurant un problème. En effet, les loyers sur le marché locatif privé demeurent problématiques. Somme toute, la vaste majorité des évictions sont de nature financière et comprennent une forme ou une autre de non-paiement.

L'objectif principal est de maintenir les locations. Au fil du temps, un peu de prévention de l'éviction peut mener loin ! Les locations réussies créent des communautés stables et maintiennent les frais d'opérations à la baisse.

Les coûts financiers et humains clés des évictions pour les propriétaires et les locataires :

- \$ Frais juridiques et pertes de revenus
- \$ Frais d'entretien liés au roulement des unités
- \$ Heures de travail et stress du personnel et de la surintendance.
- \$ Frais de déménagement
- \$ Arriérés de loyer et problèmes de crédit
- \$ Perte d'effets personnels
- \$ Augmentation du stress et conflits familiaux
- \$ Stigmatisation liée à l'éviction
- \$ Effets négatifs sur les enfants
- \$ Difficulté à trouver une autre location
- \$ Itinérance

Les menaces d'éviction, sans parler de l'éviction elle-même, peut occasionner du stress inutile et de l'incertitude pour une famille; la situation est souvent exacerbée par d'autres facteurs tels que la perte d'emploi, la violence à l'égard des femmes, la violence familiale ou les problèmes de santé. Si vous envisagez d'expulser un locataire soutenu par le Réseau des sans-abri, contactez d'abord son gestionnaire de cas de logement pour voir s'il existe un moyen de résoudre les problèmes avec le locataire ou la location.

Le propriétaire doit respecter plusieurs conditions juridiques et formelles lorsqu'il émet un avis d'éviction. Un avis visant à mettre un terme à une entente de location doit être

déposée par écrit (consulter le Conseil des propriétaires et locataires et la « Loi »). Le propriétaire utilisera généralement le formulaire N4 pour cet avis; il doit respecter les lignes directrices de la *Loi sur la location à usage d'habitation* (LLUH) pour appliquer le N4. Il faudra fournir des détails liés à l'entente de location, la date proposée pour l'éviction et le montant de l'encours de loyer restant dû sur le formulaire N4.

Quelles raisons peuvent justifier une éviction?

- Arriérés de loyer
- Le locataire paye constamment son loyer en retard
- Grave dommage aux biens
- Mener ou participer à des activités illégales
- Nécessité de libérer les lieux pour procéder à des travaux d'entretien, des rénovations ou des réparations
- Harcèlement, discrimination ou prévention d'un environnement sécuritaire pour les autres personnes habitant dans l'édifice
- Problèmes de comportement

Toutes les raisons mentionnées ci-haut exigent que le propriétaire accorde un préavis d'une durée précise pour permettre au locataire de quitter l'unité de location. Le nombre de journées de préavis se trouve sur le formulaire que vous pouvez obtenir du CPL et dans la LLUH ainsi que sur leur site Web.

Lorsqu'un locataire ne se conforme pas à un avis d'éviction, le locataire peut faire demande auprès du Conseil pour une demande d'éviction. Des frais s'appliquent pour déposer cette documentation; le propriétaire et le locataire recevront une date d'audience dans les documents en question.

Durant l'audience, le propriétaire et le locataire devraient fournir des preuves précises afin d'appuyer leurs demandes. Des photos, vidéos, reçus et autres documents officiels seront utiles au cours de l'audience. Les locataires peuvent obtenir de l'appui de la Clinique juridique ou d'autres services d'appui au logement compétents.

Un locataire qui désire mettre fin à une location (ou déménager) doit aussi fournir un avis adéquat. Cet avis peut prendre la forme d'un avis écrit ou d'un formulaire N9 disponible par le biais du CPL. Le montant de jours d'avis dépend du moment où le locataire paye son loyer. Par exemple, si le locataire paye son loyer tous les mois, il doit fournir au propriétaire un avis d'un minimum de 60 jours. Toutefois, dépendant des circonstances, le propriétaire et le locataire peuvent négocier un accord. Un gestionnaire de l'approche Logement d'abord peut aussi aider à effectuer ces changements afin d'assurer une transition harmonieuse et une relation à long terme positive entre toutes les parties.

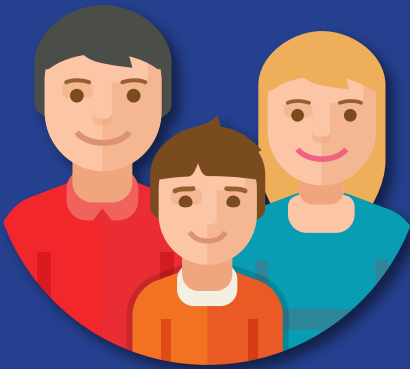
Quelles options sont-elles disponibles?

1. Établir des liens professionnels et positifs entre vous et votre locataire
2. Travailler en partenariat avec le gestionnaire de cas en logement qui appuiera le propriétaire et le locataire tout au cours de la location

<http://www.sjto.gov.on.ca/cli/>



Outils pour créer des locations réussies



3. Développer des connaissances au sujet des services sociaux communautaires et des sources de financement pour les individus qui ont vécu des expériences d'itinérance.
4. Développer des stratégies visant à réduire les conflits et les problèmes de communication.

La boîte à outils des propriétaires a pour but d'encourager les propriétaires à comprendre les lois en vigueur, connaître leurs responsabilités et savoir comment gérer de façon formelle les ententes liées à la gestion de leurs propriétés de location.

- Informer les propriétaires au sujet de la communauté d'itinérants, de l'approche Logement d'abord et du besoin urgent de logements.
- Apprendre à réduire les préjugés, les obstacles et les impacts sur la population itinérante ou les personnes en situation précaire au sein de notre collectivité.
- Établir des liens concrets entre les gestionnaires de cas en logement, les locataires et les prestataires de services sociaux communautaires afin d'assurer une transition réussie de la rue à un domicile.
- Atténuer les conflits potentiels, les difficultés financières et les menaces d'éviction.
- Créer un environnement de communication ouvert et des partenariats avec les réseaux sociaux locaux.

Intégrer les propriétaires au sein du cercle de soins, notamment, en visant à réduire le recours aux refuges; à accroître le nombre de logements stables chez ceux qui ont le plus de difficulté à atteindre cet objectif; à réduire le coût financier pour ceux-ci ainsi que pour l'ensemble de la communauté en réduisant le nombre de mesures et de visites d'urgence; à réduire les interventions policières et ambulancières; à accroître la santé physique et mentale; et à bâtir une meilleure communauté.

La Ville du Grand Sudbury tient à ce que tous les membres de la communauté aient accès à un logement sécuritaire et abordable à long terme. Aussi s'est-elle fixé l'objectif d'adopter et l'approche Logement d'abord et de l'incorporer à ses stratégies. Ainsi, ce modèle guidera les personnes concernées en leur permettant d'accepter et de respecter davantage ceux qui font face à l'itinérance chronique tout en dissipant certains mythes communs au sujet des personnes itinérantes et en assurant une meilleure compréhension des moyens à leur disposition pour résoudre le problème.

Déclaration d'appui

Nous applaudissons les efforts des fournisseurs de logement et des propriétaires qui contribuent à aider les locataires à maintenir leur logement. Nous aimerions que tous les fournisseurs de logement et propriétaires fassent de même. L'objectif est d'assurer que tous utilisent des stratégies de prévention d'éviction de façon à ce que 100% des individus soient logés au sein de notre ville.

Le Réseau des sans-abri est une composante de l'initiative de logement de 10 ans de la Ville du Grand Sudbury. Ce réseau est un partenaire clé visant à aider les itinérants chroniques à trouver du logement et à demeurer dans ce logement une fois qu'ils l'ont trouvé. Nous désirons atteindre cet objectif en créant des liens de travail et d'appui positifs avec tous les fournisseurs de logement et les propriétaires tout en continuant à appuyer les participants à maintenir leur location.

La maison de chambres est un lieu d'hébergement important pour les assistés sociaux, les anciens sans-abri et les personnes à faible revenu. Elle s'avère bien souvent l'option la plus abordable, mais les conditions de vie y sont parfois moins qu'acceptables.

À titre de locateur, vous exploitez une entreprise. Or un roulement élevé de locataires n'est PAS bon pour vos affaires. Des recherches indiquent que les locataires restent plus longtemps dans une maison de chambres où des pratiques exemplaires sont appliquées. En voici quelques-unes, fondées sur nos recherches.

- Toute relation locateur-locataire doit être fondée sur le respect. *« Si vous traitez vos locataires avec courtoisie et dignité, ils seront de meilleurs locataires. »* On recommande de poser un geste gentil pour ses locataires de temps à autre. *« Chaque semaine, j'offre de les conduire à la banque d'alimentation et je crois qu'ils apprécient mon geste. Je m'en trouve récompensé. »*
- Vérifiez les références de tout nouveau locataire et faites participer vos locataires actuels à la sélection des nouveaux venus. Vous pouvez pour cela appeler les propriétaires des maisons de chambres de votre localité. Parlez également à d'autres locateurs.
- La présence sur place d'un gérant ou d'un surveillant est un incontournable. Elle peut grandement améliorer les relations au sein de la maison et permet de réduire le taux de criminalité, les dommages à la propriété et le nombre de visiteurs indésirables.



Pratiques exemplaires du locateur d'une maison de chambres





- Affichez les règles de la maison et faites-les respecter fermement mais équitablement. Faites connaître vos attentes à chacun et rencontrez les personnes qui ne respectent pas les règles. *« Il faut réagir rapidement à ceux qui enfreignent les règles car un seul locataire peut rendre l'ambiance invivable. »*
- N'acceptez pas plus de quatre ou cinq locataires par salle de bain ou par cuisine. Demandez à quelqu'un de nettoyer ces aires communes chaque jour et invitez vos locataires à laisser l'endroit propre.
- En dotant votre maison de « comforts du foyer » tels qu'une table et une lampe placées dans un corridor, des œuvres d'art ou une aire commune où l'on peut se réunir (comme une salle de séjour), vous y insufflerez un sentiment de collectivité et de fierté.
- La sécurité de vos locataires doit être une priorité. La porte de chacun doit être munie d'un verrou fonctionnel. Les détecteurs de fumée doivent être en état de marche et testés régulièrement. Couloirs et escaliers de secours doivent être sûrs et bien entretenus.
- Des caméras de sécurité installées dans les aires communes réduiront le taux de criminalité. *« Dès que j'ai installé des caméras, le nombre de crimes commis à l'intérieur et à l'extérieur de la bâtisse a chuté. »*
- Informez-vous des ressources communautaires qui pourraient aider vos locataires aux prises avec un problème de santé physique ou mentale ou avec une dépendance. *« Le fait de savoir où les diriger pour obtenir de l'aide me permet de résoudre un problème à la maison. »* L'information peut être affichée sur un babillard placé dans une aire commune.
- Faites appel à un médiateur neutre pour résoudre un problème avec un locataire. Vous réduirez ainsi le nombre d'expulsions et de déménagements.

Toutes les provinces se sont dotées d'une loi sur la location des locaux d'habitation dans laquelle sont établis les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires. Le locateur doit notamment :

- ✓ assurer la sécurité des locataires au moyen de portes et de verrous ;
- ✓ nettoyer ses logements et les maintenir en bon état ;
- ✓ donner tout avis par écrit.

Prenez connaissance de votre législation provinciale.

La création et la promotion d'une association de locateurs fondée sur un code d'éthique bien établi est une bonne idée. L'association pourrait vous donner un plus grand pouvoir de négociation avec le gouvernement, vous permettre d'échanger vos connaissances sur la gestion des locataires et vous tenir au courant des subventions et des prêts accordés pour la rénovation ou la réparation des maisons de chambres.

Les agences suivantes font partie du partenariat de collaboration nommé le Réseau des sans-abris (RSA) :

L'Association des jeunes de la rue ➤ (705) 675-6422

Contribue de l'aide dans la rue et dans les refuges

307, rue Cedar, Sudbury

Centre de santé communautaire du Grand Sudbury

➤ (705) 280-7888 ou (705) 673-3721

Offre des services d'accueil centralisés, de gestion de cas et de coordination du RSA

307, rue Cedar, Sudbury

N'Swakamok Friendship Centre ➤ (705) 674-2128

Contribue à la gestion de cas

110, rue Elm, Sudbury

Société Elizabeth Fry du nord-est de l'Ontario ➤ (705) 673-1364

Contribue à la gestion de cas

204, rue Elm, Sudbury

Société John Howard de Sudbury ➤ (705) 207-7621 ou (705) 673-9576

Offre des services d'accueil centralisés et de gestion de cas intensifs (2 gestionnaires)

204, rue Pine, Sudbury

Sudbury Action Centre for Youth ➤ (705) 673-4396

Contribue à la gestion de cas

95, rue Pine, Sudbury



Le réseau des SANS-ABRI

NOUVEAU!



**Travailleur à
l'engagement
des propriétaires
(705) 562-2968**

*(UNIQUEMENT
pour les propriétaires /
gestionnaires de propriété)*

Si vous désirez des renseignements ou si vous avez des questions au sujet du programme, contactez :

Coordonnateur du
Réseau des SANS-ABRI au

705-207-5518

ou

rlandry@santesudbury.ca





HOMELESSNESS Network
Réseau des **SANS-ABRI**
ENDAASGWOK MAAMWI-NAADMAAGEWIN



Centre de
santé communautaire
du Grand Sudbury

JohnHoward
SOCIETY SUDBURY



Société Elizabeth Fry Society
Succursale de Sudbury Branch



N'SWAKAMOK
Native Friendship Centre



**L'ASSOCIATION
DES JEUNES
DE LA RUE**

