

Relations avec les locataires : *Bien choisir les locataires*



LE CHOIX DES LOCATAIRES

La première étape pour établir de bonnes relations

Un processus de sélection des locataires qui est juste, impartial, clairement défini, bien documenté et accessible à tous les membres aidera à éviter les malentendus sur la façon dont les logements sont attribués dans la communauté.

Chaque Première Nation aura sa propre manière de choisir les locataires et de leur attribuer des logements. Voici toutefois certains éléments importants qui devraient être inclus dans la politique de sélection :

Formulaire de demande

C'est une bonne pratique que de demander à chaque adulte qui occupera le logement (y compris les conjoints de fait) de remplir, signer et dater un formulaire de demande. Si la demande est approuvée, chaque adulte devrait signer un bail ou un document équivalent.

Critères d'évaluation des demandes

Le service du logement doit établir les critères d'évaluation des demandes en vue de choisir les locataires, qui devraient inclure :

- taille et composition du ménage (familles monoparentales, aînés, etc.);
- niveau de revenu du ménage;
- durée d'attente sur les listes de demandeurs de logement;
- taille et état du logement actuel (surpeuplé, besoin de réparations majeures, etc.);
- antécédents relatifs au logement (régularité des paiements, entretien adéquat);
- capacité et volonté de payer les frais de logement et de contribuer à l'entretien;
- participation antérieure à des ateliers sur le logement ou volonté d'assister à de tels ateliers;
- références personnelles;
- antécédents de crédit.



Attribution de points

Les demandes peuvent être évaluées au moyen d'un système de notation reposant sur des besoins clairement définis.

Liste d'attente

Il est recommandé d'établir un système pour la réception des demandes et la gestion de la liste d'attente.

Vérification du revenu

Un processus d'évaluation de la situation financière des demandeurs doit être établi afin de déterminer le revenu total du ménage et de calculer le loyer selon ce revenu.

Aide sociale

Il est recommandé d'établir un processus qui permettra aux membres des Premières Nations bénéficiant de l'aide sociale d'autoriser le versement direct des paiements mensuels au service du logement.

Perception des loyers

Une mauvaise sélection des locataires étant la principale cause des arriérés de loyer, la politique de sélection devrait inclure un processus de perception des loyers. Sans un tel processus, le service du logement pourrait devoir consacrer beaucoup de ressources et de temps à essayer de percevoir les loyers.

REFUSER UNE DEMANDE

Sans une politique et des processus de sélection clairs, le gestionnaire d'habitations et les autres membres du personnel pourraient devoir consacrer énormément de temps à expliquer et à justifier les décisions de refuser des demandes de locataires potentiels.

Il est important de garder ce qui suit à l'esprit pour éviter tout malentendu :

- Avant d'annoncer à un demandeur que sa demande est refusée, le gestionnaire d'habitations doit s'assurer qu'aucun fait n'a été négligé.
- Le demandeur doit être informé de la raison ou des raisons qui justifient le refus. Il n'est pas suffisant de lui dire « vous ne répondez pas aux exigences », car cela peut laisser ses questions sans réponse et l'inciter à aller plus loin.
- Tous les dossiers liés aux demandes refusées devraient être conservés au moins trois mois, pour pouvoir s'y reporter au besoin.

Dans certains cas, il se peut qu'une personne dont la demande de logement a été refusée communique avec le chef et le conseil ou avec des représentants du service du logement pour obtenir que leur demande soit réexaminée ou que la décision soit annulée par les autorités politiques. Si des décisions sont fréquemment

modifiées par ce moyen, il sera difficile à l'avenir de maintenir le processus de sélection. Il est donc important de collaborer avec le chef et le conseil pour s'assurer qu'ils comprennent et qu'ils appuient le processus de sélection officiel. Il est également nécessaire d'établir un processus d'appel clair et transparent, dans l'éventualité où un demandeur fasse appel d'une décision relative à la sélection des locataires.

Pour en savoir plus sur le sujet, et sur d'autres aspects de gestion des habitations, communiquez avec votre Spécialiste de la SCHL.

COORDONNÉES

Nom :

Courriel :

Téléphone :