Démonstration d'aide à la location (RAD)

FICHE D'INFORMATION N° 1

Présentation générale de la RAD

Qu'est-ce que la RAD?

RAD signifie Rental Assistance Demonstration (démonstration d'aide à la location). Il s'agit d'un outil mis au point par le Département américain du Logement et du Développement urbain (HUD) pour améliorer les conditions de vie dans les logements publics. La RAD permet aux autorités chargées du logement public de « convertir » la subvention au logement public en une subvention au titre de la section 8 qui est liée à la propriété. **Ces fiches d'information sont destinées aux résidents des logements publics susceptibles de participer à la RAD.**

Pourquoi la RAD a-t-elle été créée?

Les logements sociaux du pays ont besoin de milliards de dollars pour financer la réparation de systèmes défectueux ou le remplacement d'appareils obsolètes. Les autorités chargées du logement public (PHA) n'ont pas assez d'argent pour maintenir leurs propriétés en bon état et effectuer les réparations nécessaires. En conséquence, de nombreux résidents de logements publics dans tout le pays ont vu l'état de leur propriété se dégrader.

La RAD a été créée pour permettre aux PHA d'accéder à des sources de financement supplémentaires afin d'entretenir, de réparer et de remplacer les logements publics. Après une conversion RAD, le gouvernement fédéral continue de fournir une aide à la location par le biais d'un contrat au titre de la Section 8 et veille à ce que la propriété reste abordable en permanence ; les résidents continuent de bénéficier des mêmes droits et protections que ceux dont ils jouissaient dans le cadre du programme de logement public.

Qu'est-ce qu'une conversion RAD?

Une conversion RAD est le processus qui consiste à modifier la manière dont la subvention au loyer est accordée à une propriété, en passant d'un programme de logement public à un programme de Section 8 par projet.

Que doivent faire les PHA dans le cadre d'une conversion RAD?

Les exigences que les PHA doivent respecter pour qu'un logement public puisse participer à la RAD sont décrites dans l'Avis de mise en œuvre de la RAD publié par le HUD (PIH 2019-23/H2019-09). Elles comprennent :

- ☑ **La PHA est tenue de consulter les résidents tout au long du processus de conversion et de consulter la communauté et le conseil consultatif des résidents (RAB) dans le cadre du processus du plan de la PHA.**
- ☑ **Aucun résident ne peut être déplacé involontairement. Chaque résident a le droit de rester dans la propriété ou d'y retourner si un relogement temporaire est nécessaire pour effectuer les réparations ou la construction.**
- ☑ **La PHA est tenue de montrer qu'elle répare ou remplace tous les éléments cassés ou obsolètes de la propriété.** Pendant que l'inspecteur identifiera les éléments qui doivent être remplacés ou réparés, les résidents sont encouragés à communiquer les problèmes connus directement à la PHA.
- ☑ **Les unités de logement public doivent être remplacées une-pour-une, avec des exceptions limitées.**
  Cela signifie qu'en général, il doit y avoir le même nombre de logements abordables après la conversion RAD. Le HUD permet d'éliminer les unités qui sont vacantes depuis au moins 2 ans, autorise une réduction de 5 % du nombre total d'unités de logement abordable et permet de convertir des unités de logement en espace communautaire destiné aux services. Toutefois, ces réductions sont rares.
- ☑ **La PHA ou un organisme à but non lucratif doit continuer à posséder ou à contrôler la propriété après la conversion RAD.** Dans la plupart des cas, la PHA reste directement propriétaire du bien. Dans certains cas, la PHA s'associe à d'autres fournisseurs de logements abordables.
- ☑ **Toutes les propriétés entrent dans un contrat au titre de la Section 8 à long terme (15 à 20 ans) qui doit être renouvelé à chaque fois qu'il expire.** Cela garantit que la propriété restera abordable en permanence.
- ☑ **Les résidents conservent les mêmes droits fondamentaux du logement public et acquièrent un nouveau droit de demander un bon de « choix-mobilité ».** Après avoir vécu dans une propriété RAD pendant 1 ou 2 ans, une famille peut demander un bon qu'elle peut utiliser pour louer une habitation admissible de son choix. Grâce à ce bon, elle continuera à payer 30 % de son revenu ajusté pour le loyer.

Ces questions et bien d'autres sont abordées dans les autres fiches d'information.

Vais-je conserver mon aide à la location?

En un mot… Oui. **Aucun résident ne peut être déplacé contre son gré ou payer** un loyer inabordable.

Les résidents des ensembles de logements sociaux participant à la RAD ont droit à une assistance permanente au logement. Tous les résidents resteront dans leur propriété ou, si un relogement temporaire est nécessaire pour effectuer des réparations, ils se verront offrir la possibilité de revenir dans leur propriété une fois les réparations terminées. Les résidents peuvent également choisir d'accepter une autre option de logement, si elle leur est proposée. **Les résidents sous contrat de location dans le cadre du programme de logement public ne peuvent pas faire l'objet d'une nouvelle sélection lorsque la propriété fait l'objet d'un contrat au titre de la Section 8.**

La RAD aura-t-elle une incidence sur mon loyer?

La plupart des résidents n'auront pas d'augmentation de loyer en raison de la RAD. Comme dans la plupart des logements sociaux, les résidents de la Section 8 consacrent 30 % de leurs revenus au loyer et aux charges. Comme dans les logements sociaux, votre loyer augmentera si vos revenus augmentent et diminuera si vos revenus diminuent.

Toutefois, si vous payez actuellement un « loyer fixe » dans un logement public, votre loyer passera à 30 % de votre revenu. Dans ce cas, votre nouveau loyer peut être échelonné sur une période de 3 à 5 ans, ce qui signifie que vous paierez un peu plus chaque année jusqu'à ce que vous consacriez 30 % de votre revenu ajusté au loyer. (Pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 6 : Loyer**)

Devrai-je déménager?

La plupart des réparations effectuées dans le cadre de la RAD vous permettent de rester dans votre logement pendant les travaux. Cependant, certains appartements et bâtiments nécessitent des réparations plus importantes qui obligent les résidents à déménager pendant les travaux.

Dans ces cas, la PHA paiera pour un relogement temporaire et vous serez protégé par les règles de relogement de la RAD. Vous aurez le **droit de revenir** dans votre logement une fois les travaux terminés.

Si les travaux au niveau de votre propriété prennent plus de temps, la PHA peut vous offrir d'autres options de logement, telles qu'une autre unité de logement publique ou un **bond de location** que vous pouvez utiliser pour louer une maison admissible que vous choisissez et continuer à payer 30 % de votre revenu pour le loyer. (Pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 9 : RAD et relogement**)

La RAD affecte-t-elle mes droits en vertu de mon bail?

La RAD maintient les processus et les droits des résidents dans le cadre du logement public, notamment :

- Exige le renouvellement du bail, sauf en cas de motif valable (pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 7 : Votre bail**)
- Le droit de s'organiser et d'avoir accès aux fonds de participation des locataires pour soutenir l'organisation et la participation des résidents (Pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 8: Organisation et financement des résidents**)
- Procédures d'audition des griefs et délais minimaux pour être informé de la cessation de l'assistance. (Pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 10 : Droits des résidents en matière de griefs et de résiliation**)
- Poursuite de la participation aux programmes FSS, ROSS ou Jobs Plus, tant que le financement reste disponible. (Pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 11 : Autosuffisance familiale et opportunités et autosuffisance pour les résidents**)

La RAD confère également aux résidents un nouveau droit important, celui de demander un « bon de mobilité » de location. (Pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 12 : Mobilité de choix**)

Qui sera le propriétaire et le gestionnaire de la propriété?

La plupart des logements publics, mais pas tous, appartiennent à une autorité publique du logement (PHA) et la plupart des propriétés converties en RAD, mais pas toutes, appartiennent également à une PHA. Il arrive que le propriétaire change dans le cadre de la RAD. Cependant, dans tous les cas, la RAD exige qu'une entité publique, généralement la PHA, ou un organisme à but non lucratif conserve la propriété ou le contrôle de cette dernière. Dans certains cas, en particulier lorsque la PHA utilise le programme Crédit d'impôt pour logements à faible revenu (LIHTC) pour financer les réparations, la PHA peut s'associer à d'autres organismes de logement pour détenir la propriété ensemble. Comme c'est le cas pour certains logements publics aujourd'hui, la PHA peut s'associer à une autre société, notamment une société à but lucratif, pour gérer la propriété au quotidien.

Comment puis-je participer?

Le HUD encourage les résidents et leurs PHA à travailler ensemble pendant le processus de conversion RAD. Les PHA sont tenues d'organiser des réunions avec les résidents et d'envoyer des notifications à différentes étapes du processus de conversion pour informer les résidents sur le RAD et fournir des mises à jour sur les plans. Une fois la demande RAD acceptée, le HUD encourage les PHA à organiser des réunions trimestrielles avec les résidents. Au cours de ces réunions, vous **pouvez vous informer sur les plans de conversion, poser des questions, exprimer vos préoccupations et faire part de vos commentaires.** La PHA doit soumettre vos commentaires et ses réponses au HUD. (Pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 5 : Engagement et consultation des résidents**)

Comment la PHA s'assurera-t-elle que tout le monde peut participer au processus RAD

Les PHA doivent notifier les réunions de manière adéquate et s'efforcer de réduire les obstacles à la participation des résidents. Par exemple, en proposant des services de garde d'enfants ou des rafraîchissements. Les réunions doivent être pratiques (lieu et heure) pour les résidents et accessibles aux résidents handicapés.

Les notifications et les documents relatifs aux réunions doivent être disponibles dans des formats accessibles. Les PHA doivent utiliser une communication efficace pour les personnes handicapées, notamment en fournissant des documents dans des formats alternatifs appropriés (braille, gros caractères, courrier électronique accessible, etc.) et en mettant à disposition des interprètes en langue des signes et des dispositifs d'aide à l'écoute lors des réunions, le cas échéant. Des réunions électroniques (virtuelles) ou à domicile doivent être offertes au besoin.

La PHA doit fournir un accès significatif à ses programmes et activités aux personnes qui ont une capacité limitée à lire, parler ou comprendre l'anglais. L'assistance linguistique peut inclure la traduction des avis et l'interprétation orale des réunions.

À qui puis-je m'adresser si j'ai des questions?

Vous devez vous adresser à un représentant de la PHA si vous avez des questions spécifiques sur le processus de conversion RAD et les plans spécifiques pour votre propriété. Vous pouvez également adresser vos questions au HUD à l'adresse **rad@hud.gov** et le personnel du bureau de la recapitalisation répondra en confirmant la réception et en indiquant les prochaines étapes.

Chicago, IL: *Un résident apprécie sa cuisine récemment rénovée dans les appartements Fannie Emanuel. Cet immeuble de 181 appartements pour personnes âgées a été la première conversion RAD réalisée par la Chicago Housing Authority.*