

FICHE D'INFORMATION N° 3

Le processus de conversion RAD

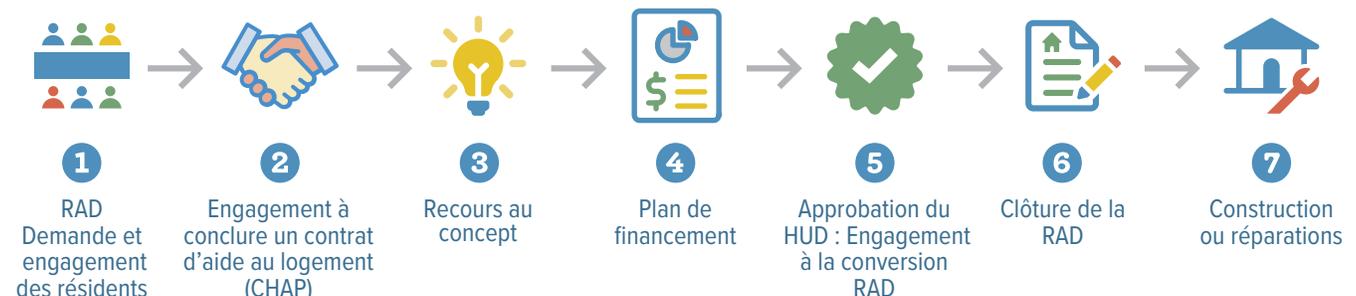


Une conversion RAD typique prend entre un et trois ans et comprend de nombreuses étapes exigées par le HUD. Les principales étapes sont abordées dans cette fiche d'information.

Quelles sont les étapes d'une conversion RAD?

Le processus de conversion RAD fait référence à toutes les étapes permettant à une propriété actuellement financée dans le cadre du programme de logement public de passer à une aide « par projet » dans le cadre du programme de la Section 8. Il comprend le processus de planification, de financement et d'exécution des réparations et des rénovations pour s'assurer que le bâtiment est en bon état physique. La durée totale du processus de conversion RAD varie considérablement d'une propriété à l'autre. En règle générale, les propriétés qui nécessitent moins de rénovations et qui n'exigent pas le déménagement des résidents sont plus rapides.

LE PROCESSUS DE CONVERSION RAD



1. Demande RAD et engagement des résidents

Lorsqu'une PHA décide d'utiliser la RAD pour préserver une propriété, l'une des premières choses qu'elle doit faire est de présenter ses idées aux résidents.

Avant de soumettre une demande RAD au HUD, une PHA envoie des avis aux résidents et organise au moins deux réunions avec eux. L'avis appelé « **Avis d'information RAD** » fournit des informations sur

- les droits des résidents,
- les informations de base sur la RAD, et

Fiche d'information n° 3 : Le processus de conversion RAD

- Des informations sur les plans de conversion RAD de la PHA, y compris toute modification proposée du nombre ou de la taille des unités et si la PHA prévoit de s'associer à une autre société de logement abordable.

Les résidents peuvent également recevoir un « **Avis d'information générale** » pour les informer qu'ils sont éligibles à une aide au déménagement si un déménagement temporaire s'avère nécessaire. À ce stade, la PHA aura probablement peu de détails concernant le déménagement, mais sera en mesure de fournir plus de détails plus tard dans le processus.

Lors des réunions avec les résidents, la PHA discutera des plans de conversion proposés et sollicitera des commentaires. Étant donné que la PHA s'engage avec les résidents très tôt dans son processus de planification, la PHA n'aura probablement que des plans et des objectifs généraux pour la conversion RAD et les détails peuvent changer. C'est une excellente occasion de poser des questions, d'aider à définir les objectifs et d'apprendre comment rester informé et engagé dans le processus.

Ce n'est qu'après avoir tenu ces réunions et consulté son conseil d'administration que la PHA peut soumettre une demande RAD. Il s'agit de la première demande que la PHA adresse au HUD et qui lance le processus RAD. La PHA doit inclure ses réponses aux commentaires ou questions des résidents dans le cadre de la demande. La PHA doit également inclure des informations sur ses efforts pour rendre les réunions accessibles aux résidents, y compris l'adaptation aux horaires des résidents, et l'accommodation des résidents handicapés et ayant un niveau d'anglais limité.



Pour plus d'informations sur l'engagement des résidents tout au long du processus RAD, voir [Fiche d'information n° 5 : Engagement et consultation des résidents](#).



2. Engagement à conclure un contrat de paiement d'aide au logement (CHAP)

Le HUD examine la demande de la PHA, notamment les commentaires des résidents, et donne son approbation initiale en établissant un contrat « Engagement à conclure un paiement d'aide au logement » (un « CHAP »). Une fois que la PHA reçoit un CHAP, elle commence à se concentrer sur les détails de ses plans. La PHA devra :

- obtenir des rapports sur les besoins de réparation et les conditions environnementales de la propriété,
- élaborer une stratégie pour obtenir un financement pour les réparations,
- identifier les partenaires en matière de logement abordable, si nécessaire,
- élaborer un plan de déménagement, si nécessaire

Après avoir reçu le CHAP, la PHA doit organiser au moins deux autres réunions avec tous les résidents de la propriété avant de demander un « Appel de réflexion » avec le HUD. Les réunions doivent fournir une mise à jour des plans de conversion et solliciter des commentaires sur les améliorations, la gestion et les services proposés. Ces deux réunions doivent être espacées afin de fournir des mises à jour significatives et de solliciter des commentaires pertinents à chaque réunion. Au cours de cette période, le HUD encourage la PHA à organiser des réunions trimestrielles avec les résidents. Ces réunions offrent aux résidents la possibilité de poser des questions, de fournir des commentaires et de collaborer avec la PHA et ses partenaires.



3. Recours au concept

Au fur et à mesure que les plans spécifiques sont finalisés, la PHA organisera un appel de réflexion avec le HUD pour discuter des plans proposés et pour montrer qu'elle est sur la bonne voie pour soumettre un plan de financement au HUD. Si la PHA semble prête, alors Le HUD l'invitera à soumettre un plan de financement. Avant de soumettre le plan de financement, la PHA doit s'assurer que les plans RAD sont inclus dans un plan quinquennal, un plan annuel, un plan MTW ou un amendement significatif approuvé. Pour plus d'informations, voir [Fiche d'information n° 5 : Engagement et consultation des résidents](#).



4. Plan de financement

Pour qu'une propriété puisse être convertie, la PHA doit montrer qu'elle dispose d'un plan clair qui répond aux exigences du HUD. Le plan de financement comprend les informations suivantes :

- Type de conversion : Bons par projet (PBV) ou Aide au loyer par projet (PBRA)
- Évaluation des besoins en capitaux (CNA)
- Plans de réhabilitation ou de nouvelle construction
- Examen environnemental
- Commentaires des résidents et réponses de la PHA
- Documents relatifs au logement équitable et au déménagement
- Budget de développement
- Équipe de développement
- Coûts d'exploitation et d'entretien
- Une lettre du HUD approuvant le plan quinquennal, le plan annuel, le plan MTW ou l'amendement significatif qui inclut la ou les conversions RAD prévues.



Pour plus d'informations sur le PBV et la PBRA, voir [Fiche d'information n° 4 : La différence entre les bons par projet et l'aide au loyer par projet](#).



5. Approbation du HUD : Engagement à la conversion RAD

Après avoir examiné et approuvé le plan de financement, le HUD émet un engagement de conversion RAD (RCC) à l'intention de la PHA. La réception de cet engagement signifie que le HUD a approuvé les plans RAD de la PHA et que la propriété peut se préparer à exécuter le processus de conversion. La conversion RAD officielle (« conclusion ») a généralement lieu 30-90 jours après cette étape.

À ce stade, la PHA doit notifier à chaque ménage que la conversion RAD a été approuvée pour conclusion et rappeler aux ménages les plans spécifiques de réhabilitation ou de construction.

Les résidents doivent être informés sur :

- le calendrier de la conversion
- la durée prévue des travaux (le cas échéant)

Fiche d'information n° 3 : Le processus de conversion RAD

- les conditions révisées du bail et du règlement intérieur
- tout déménagement prévu et la date à laquelle il devrait commencer,
- et les possibilités de profiter de l'option « mobilité de choix ».

Cette notification doit être faite à la fois par écrit et lors d'une réunion.

En cas de modification substantielle du plan de conversion, des réunions supplémentaires avec les résidents sont nécessaires si l'une des réunions requises n'a pas lieu dans les trois mois suivant la modification.

Si les travaux qui seront effectués sur la propriété exigent que les résidents quittent temporairement leur appartement, la PHA peut maintenant commencer à reloger temporairement les résidents en prévision des travaux à venir, conformément au plan de déménagement. Les résidents doivent être préalablement informés par écrit de ce déménagement :

- un préavis d'au moins 30 jours pour les résidents qui seront relogés pendant 12 mois ou moins
- un préavis d'au moins 90 jours pour les résidents qui seront relogés pendant plus de 12 mois.



Pour plus d'informations sur le déménagement, voir [Fiche d'information n°9 : RAD et déménagement](#).



6. Clôture de la RAD

À la clôture, la propriété passe de logement public à la Section 8 accompagné d'un contrat PBV ou PBRA. Un document juridique appelé Accord d'utilisation de la RAD est joint à la propriété et oblige le propriétaire à utiliser la propriété comme logement abordable. La PHA et ses partenaires concluent tout nouveau financement et la propriété peut, dans certains cas, changer de propriétaire.

À l'approche de la conclusion, les résidents qui ne déménagent pas seront invités à signer un nouveau bail avec certaines pièces jointes spécifiques à la RAD (« addenda ») que le HUD exige pour garantir les droits de chaque résident. Bien que les résidents ne puissent pas faire l'objet d'une nouvelle sélection pour l'éligibilité à l'aide locative de la Section 8, dans certains cas, les résidents peuvent être invités à fournir des documents pour certifier leurs revenus dans le cadre d'autres programmes de subvention qui sont utilisés pour réparer la propriété, par exemple, le programme Crédit d'impôt pour logements à faible revenu (LIHTC).

Les résidents deviendront des participants au programme Section 8 soit à la clôture, s'ils ne déménagent pas, soit lorsqu'ils retournent à la propriété et signent le nouveau bail. **Les résidents ne peuvent pas perdre l'aide à la location ni être déplacés involontairement en raison de la conversion RAD.**



Pour plus d'informations, voir [Fiche d'information N° 4 : La différence entre les bons par projet et l'aide au loyer par projet](#) et [Fiche d'information n° 13 : RAD et crédits d'impôt pour logements à faible revenu](#).



7. Construction ou réparation

Toute construction ou réparation aura lieu après la conversion. Cependant, la PHA doit savoir avant la conversion à peu près combien de temps les réparations prendront, si un déménagement sera nécessaire, et d'autres détails de la construction. Si des résidents doivent être temporairement relogés en raison de la construction ou des réparations, vous aurez le droit de revenir dans la propriété une fois la construction terminée.



Accessibility

Tout au long du processus RAD, la PHA doit promouvoir la participation des locataires aux réunions en s'assurant que les dates, heures et lieux de réunion conviennent aux différents emplois du temps des résidents et que d'autres efforts sont faits pour surmonter les obstacles à la participation. Par exemple, si une réunion a lieu à l'heure d'un repas traditionnel, la PHA peut vouloir fournir des rafraîchissements.

La PHA doit s'assurer que les réunions, les notifications écrites et les documents sont accessibles aux personnes ayant un handicap. Cela inclut la mise à disposition de documents écrits dans des formats accessibles, d'interprètes en langue des signes et de dispositifs d'assistance à l'écoute lors des réunions, si nécessaire.

La PHA doit fournir une assistance linguistique, notamment la traduction des avis et l'interprétation orale des réunions, aux résidents dont les compétences sont limitées en anglais.

Pour plus d'informations, voir **Fiche d'information n° 5 : Engagement des résidents.**



Lyman Terrace, Holyoke, MA: Lyman Terrace a été construit en 1939 et est l'un des plus anciens projets de logements sociaux du pays. Il s'étend sur trois pâtés de maisons et compte 160 appartements abordables.