



**Initiative
fédérale
de logement
communautaire**

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	4
1.1 Présentation du guide de référence	4
1.2 Aperçu du programme	5
1.3 Éligibilité	5
1.4 Soutien au loyer	6
1.5 Financement transitoire	7
1.6 Définitions	7
2. Montant de l'aide fédérale de soutien au loyer	9
2.1 Montant initial de soutien au loyer	9
2.2 Nombre initial de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer	9
2.3 Montant garanti de soutien au loyer	10
2.4 Nombre référence de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer	10
2.5 Révision du montant de soutien au loyer	11
2.6 Augmentation de l'aide fédérale de soutien au loyer	12
2.7 Diminution des besoins de soutien au loyer	12
3. Demande de soutien au loyer	12
3.1 Ménages admissibles	12
3.2 Composition d'un ménage	13
3.3 Revenus admissibles	13
Gains et revenus d'emploi (incluant pensions et rentes de travail)	13
Revenus de placements	14
Autres transferts gouvernementaux	14
Autres revenus	14
3.4 Revenus exclus	15
3.5 Preuves d'occupation et de revenus	16
3.5.1 Preuves d'occupation	17
3.5.2 Preuves de revenus	17
4. Calcul du soutien au loyer	19
4.1 Détermination des revenus mensuels du ménage	19
4.2 Revenus de l'Assistance sociale	20
4.2.1 Avec une composante d'allocation pour le logement	20
4.2.2 Sans composante d'allocation pour le logement	21
4.3 Taux d'effort	21
4.4 Détermination du loyer proportionné au revenu	22

4.5 Services	23
4.6 Droit d'occupation minimal (loyer minimum)	24
4.7 Loyer ajusté	25
4.8 Normes d'occupation	25
4.8.1 Exceptions à la norme d'occupation minimale	26
4.8.2 Sous-peuplement	26
4.9 Charge supplémentaire pour sous-peuplement.	27
4.10 Nombre minimum de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer	28
4.11 Déclaration annuelle du ménage	29
4.12 Déclaration erronée du ménage	29
4.13 Période de référence.	29
5. Rapports.	30
5.1 États financiers.	30
5.2 Rapport annuel de l'utilisation de l'aide fédérale de soutien au loyer	30
5.3 Conciliation annuelle de l'aide fédérale de soutien au loyer.	30
5.4 Registres et confidentialité.	31
5.4.1 Registres	31
5.4.2 Confidentialité des informations.	31
6. Financement transitoire	31
6.1 Admissibilité	31
6.2 Dépenses admissibles.	32
6.3 Dépenses non admissibles.	32
6.4 Analyse de dossier	32
6.5 Durée du financement	33
6.6 Montant du financement transitoire	33
6.7 Autres obligations	34
6.8 Conciliation annuelle du financement transitoire	34
7. Plan d'action	34
7.1 Fréquence et approbation	34
7.2 Contenu du plan d'action	35
1. Gouvernance	35
2. Inclusion sociale.	35
3. Viabilité financière.	35
4. Gestion des immobilisations	36
7.3 Évaluation annuelle.	36

Dernière mise à jour : 10 août 2020

Le guide de référence entre en vigueur au 1^{er} septembre 2020 et devra être appliqué durant toute la durée du programme. La SCHL se réserve le droit de modifier et de bonifier ce document. Il est de la responsabilité des fournisseurs de logements de s'assurer qu'ils utilisent la version la plus à jour de ce guide qui sera disponible sur le site Internet de la SCHL à la section "Ressources".

schl.ca/iflc

Sur demande, la SCHL pourra transmettre une version papier de ce guide.

Veillez noter les changements important suivants dans le guide:

- Section 3.5 : Flexibilité pour les changements de revenus de moins de 25 \$/mois
- Section 4.1 : Flexibilité pour les avis de changement de soutien au loyer
- Section 4.2.1 Revenus de l'Assistance sociale avec une composante d'allocation pour le logement
- Section 1.6 : Définition de droit d'occupation est ajusté pour refléter la réalité du Québec
- Section 1.2 : Durée du bail – permanence des besoins
- Section 3.5.2 : Clarification pour l'usage de l'avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada
- Section 4.1 : Minimum de soutien au loyer pour être éligible
- Section 4.8 : Flexibilité avec la norme nationale d'occupation
- Section 4.9 : Ajustements à la section de sous-peuplement
- Section 1.5 et Section 6 : Les sections sur le financement transitoire ont été modifiées
- Sections 4.5, 4.7 : Ajustements apportés aux sections traitant des services
- Section 4.13 : Clarification pour la période de référence

1. INTRODUCTION

1.1 Présentation du guide de référence

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a développé ce guide à l'intention des fournisseurs de logements ayant conclu une entente en vertu de l'Initiative fédérale de logement communautaire – Phase 2.

Le guide est un outil opérationnel permettant une meilleure compréhension :

- Des règles et obligations en lien avec la nouvelle entente fédérale;
- Des règles de calcul de soutien au loyer

Le présent guide ne fait pas partie de l'entente et ses annexes. Ce guide pourra être mis à jour aussi souvent que nécessaire par la SCHL afin de clarifier certaines règles du programme. Chaque fournisseur de logements a l'obligation de s'assurer qu'il consulte la version la plus récente de ce guide lorsqu'il doit s'y référer. La version la plus récente en vigueur sera toujours celle disponible pour le téléchargement sur le site Internet de la SCHL. Si vous avez une version papier du guide, vous pouvez comparer la date inscrite sur la page principale de votre copie avec la version disponible en ligne.

Dès l'entrée en vigueur de son entente sous l'IFLC-2, le fournisseur de logements doit s'assurer d'appliquer l'ensemble des directives du programme. Ceci inclus d'ajuster le soutien au loyer à partir de la date effective de l'entente IFLC-2.

1.2 Aperçu du programme

L'Initiative fédérale de logement communautaire – Phase 2 (IFLC-2) est un nouveau programme de soutien au loyer pour les fournisseurs de logements communautaires dont les ententes d'exploitation fédérales arrivent à terme. L'IFLC-2 n'est pas le prolongement d'une entente existante ni la continuation d'un ancien programme. L'IFLC-2 sera disponible jusqu'au 31 mars 2028, ainsi, toutes les ententes se termineront au plus tard le 31 mars 2028.

Le programme de soutien au loyer de l'IFLC-2 versera une aide financière, établie en fonction du montant requis pour combler l'écart entre le droit d'occupation et le loyer proportionné au revenu des locataires à faible revenu, sans que ces derniers paient plus de trente pour cent (30 %) de leurs revenus pour leur logement. Il vise les ménages ayant un besoin permanent de logement soit ceux ayant une convention d'occupant ou un bail pour une durée minimale d'un an ou tel qu'autrement convenu par la SCHL.

Le programme comprend aussi un volet secondaire qui est réservé aux fournisseurs de logements ayant des difficultés à faire la transition vers le nouveau modèle de programme. Une aide financière limitée est disponible par le biais du financement transitoire pour des fournisseurs de logements plus vulnérables. Ce volet offre une aide financière pour couvrir certaines dépenses d'exploitation admissibles et ne sera offert que pour les vingt-quatre (24) premiers mois qui suivent l'expiration de l'entente d'un ancien programme éligible de la SCHL.

1.3 Éligibilité

Il y a deux (2) règles générales pour être un fournisseur de logements éligible à l'IFLC-2 :

1. Être un fournisseur de logements sans but lucratif ou une coopérative d'habitation dont l'entente d'exploitation conclue avec la SCHL a pris fin ou prendra fin, de façon naturelle, entre le 1^{er} avril 2016 et le 31 mars 2028. L'éligibilité ne s'étend pas en ce moment aux projets ayant des ententes qui sont venu à échéance avant le 1^{er} avril 2016.
2. Être un fournisseur dont l'entente d'exploitation conclue avec la SCHL doit être en vertu de l'un des programmes de logement social suivants :
 - Programme de logement sans but lucratif, de coopératives d'habitation et de logements pour Autochtones en milieu urbain (article 95) – antérieur à 1986

- Programme de logement sans but lucratif, de coopératives d'habitation et de logements pour Autochtones en milieu urbain (article 95) – postérieur à 1985
- Programme des coopératives d'habitation financées par un prêt hypothécaire indexé (PHI) – postérieur à 1985
- Programme de logement sans but lucratif et des coopératives d'habitation (articles 27 et 61)
- Programme de logement sans but lucratif (article 26)
- Programme de supplément au loyer (article 95) – pour les logements qu'un propriétaire du secteur privé loue actuellement à des personnes dans le besoin

Une exception existe pour les coopératives PHI. Ces dernières sont éligibles à l'IFLC-2 à partir du moment où la première hypothèque a été remboursée et que l'aide fédérale (pour les dépenses d'exploitation) a cessé d'être versée.

Il est à noter que les fournisseurs de logements qui rencontrent les règles générales et ont une entente de Supplément au loyer ou qui ont une autre entente de subvention avec leur province ou leur municipalité peuvent déposer une demande pour les unités non visées par ces ententes seulement. Dès que ces ententes seront terminées, les unités pourraient être admissibles à l'IFLC-2, sous toute réserve des besoins et des fonds disponibles à ce moment.

Les défauts à une (des) entente(s) d'exploitation antérieure(s) pourraient avoir un impact sur l'éligibilité à l'IFLC-2. Dans ce cas, la SCHL communiquerait avec les fournisseurs de logements pour discuter de leur cas en particulier.

Dans les cas où un fournisseur de logements est éligible à l'IFLC-2, mais dont l'entente s'est terminée avant le 31 mars 2020, la SCHL pourrait faire une demande de documents supplémentaires pour confirmer que le statut du fournisseur de logements est en vigueur et qu'il respecte ses obligations légales (ex. états financiers, preuve de paiement des taxes foncières, etc.).

Tout au long du programme, la SCHL identifiera les fournisseurs de logements sans but lucratif et les coopératives d'habitation admissibles et leur transmettra une trousse d'adhésion minimalement six (6) mois avant la fin de leur entente en vigueur avec la SCHL.

1.4 Soutien au loyer

Le soutien au loyer est une aide financière calculée en fonction du montant requis pour combler l'écart entre le droit d'occupation et le loyer proportionné au revenu des ménages à faible revenu.

Le loyer proportionné au revenu d'un ménage ne dépassera pas trente pour cent (30 %) de son revenu mensuel ajusté. Si ses fonds le permettent, un fournisseur de logements pourra utiliser un taux d'effort inférieur à trente pour cent (30 %) sans toutefois être inférieur à vingt-cinq pour cent (25 %).

Le montant de l'aide fédérale de soutien au loyer est confirmé par la SCHL par le biais de l'entente de l'IFLC-2.

1.5 Financement transitoire

Le financement transitoire est réservé aux fournisseurs de logements ayant des difficultés à faire la transition vers le nouveau modèle de programme. Ce fonds sera réservé aux groupes les plus vulnérables comme les projets autochtones en milieu urbain, de même que les projets «deep subsidy», qui sont subventionnés au déficit d'exploitation. Il sera octroyé pour une période de vingt-quatre (24) mois à partir de la date effective de l'entente de l'IFLC-2.

Le financement transitoire constitue un complément au volet du soutien au loyer. Les groupes recevront le financement des deux (2) volets simultanément. Le processus d'analyse pour le financement transitoire est complété conjointement avec la revue de l'annexe soumise pour l'adhésion au soutien au loyer de l'IFLC-2. En premier lieu, le montant du soutien au loyer est calculé (voir Section 4). À noter que les loyers sont une composante importante du calcul. Ils devraient être établies à un niveau qui appuie la viabilité du projet. La SCHL acceptera des loyers qui sont raisonnablement en ligne avec les comparables de marché et qui supportent la santé économique du fournisseur de logements.

Suite au calcul du soutien au loyer, si un besoin financier est détecté, un montant de financement transitoire pourrait être offert.

Une fois le financement transitoire terminé, le fournisseur de logements continuera de recevoir un soutien au loyer jusqu'à la fin de l'entente de l'IFLC-2.

1.6 Définitions

Voici une liste des principales définitions de ce programme. D'autres définitions et leur version officielle sont disponibles dans l'entente.

Annexe : formulaire à compléter au moment de l'adhésion au programme. Les données s'y trouvant serviront à évaluer les besoins du fournisseur de logements en termes de soutien au loyer et à confirmer un montant initial de soutien au loyer et le nombre initial de ménages bénéficiant de soutien au loyer.

Charge supplémentaire pour sous-peuplement : différence entre le droit d'occupation pour le logement actuel du ménage et le droit d'occupation pour le logement auquel le ménage est admissible selon la Norme nationale d'occupation (NNO).

Composante d'allocation pour le logement : allocation de l'Assistance sociale couvrant les dépenses en lien avec le logement.

Demande de soutien au loyer – déclaration annuelle du ménage : formulaire qui doit être rempli minimalement tous les ans par les ménages désirant obtenir du soutien au loyer.

Droit d'occupation : montant mensuel payé par les ménages ne bénéficiant pas d'un soutien au loyer. Autrement dit, au Québec, le droit d'occupation est le loyer indiqué au bail. Ailleurs au Canada, l'équivalent serait appelé le plein droit d'occupation.

Droit d'occupation minimal (loyer minimum) : droit d'occupation le plus bas qu'un ménage peut payer soit vingt-cinq pour cent (25 %) du montant indiqué au bail (pour les ménages habitant le Québec) ou du plein droit d'occupation (pour les ménages habitant à l'extérieur du Québec). Le ménage doit payer le plus haut montant entre le droit d'occupation minimal tel que déterminé par la SCHL ou la part du ménage calculée. Ceci s'applique pour les ménages bénéficiant d'un soutien au loyer sous l'IFLC-2.

Loyer ajusté : loyer indiqué au bail (pour les ménages habitant le Québec) ou plein droit d'occupation (pour les ménages habitant à l'extérieur du Québec) duquel sont soustraits certains coûts pour des services tels que les services de câblodistribution, l'Internet, etc. Le loyer ajusté sert au calcul du montant de soutien au loyer.

Loyer proportionné au revenu : revenu mensuel brut du ménage multiplié par le taux d'effort tel que déterminé par le fournisseur de logements. Ceci est utilisé dans le calcul de soutien au loyer.

Ménage : personne ou groupe de personnes vivant dans le même logement et qui n'a pas un autre domicile ailleurs au Canada.

Montant de soutien au loyer : aide financière nécessaire pour couvrir la différence entre le loyer ajusté et la part du ménage et considérant les ajustements pour les services et la charge pour sous-peuplement s'il y a lieu.

Montant garanti de soutien au loyer : montant annuel de soutien au loyer, tel que confirmé par l'examen et l'acceptation de la première conciliation soumise par le fournisseur de logements sous le l'entente de l'IFLC-2, que le fournisseur de logements recevra jusqu'à la fin de son entente de l'IFLC-2 avec la SCHL pourvu qu'il respecte les clauses de l'entente et que le soutien au loyer est requis. Le montant garanti de soutien au loyer sera augmenté au besoin afin de s'assurer que le nombre référence de ménages bénéficiant du soutien au loyer ne paient pas un loyer proportionné au revenu de plus de trente pour cent (30 %).

Montant initial de soutien au loyer : montant initial de soutien au loyer que le fournisseur de logements recevra, basé sur l'examen de l'Annexe et l'évaluation des besoins, en tenant compte de la priorisation complétée par la SCHL.

Nombre initial de ménages (bénéficiaire de soutien au loyer) : nombre initial de ménages se qualifiant pour recevoir un soutien au loyer basé sur l'examen de l'Annexe et l'évaluation des besoins, en tenant compte de la priorisation, complétée par la SCHL. Ce nombre doit être égal ou inférieur au nombre de ménages ayant besoin d'un soutien au loyer tel qu'indiqué par le fournisseur de logements à l'Annexe.

Nombre référence de ménages (bénéficiaire de soutien au loyer) : le nombre de ménages, tel que confirmé après l'examen du premier exercice financier du fournisseur de logements sous le programme de l'IFLC-2, pourvu que les conditions de l'entente soient respectées et que les besoins en termes de soutien au loyer soient requis. La SCHL s'engage à couvrir les besoins en soutien au loyer pour ce nombre de ménages afin qu'ils ne paient pas plus de trente pour cent (30%) de leur revenu pour se loger.

Norme nationale d'occupation (NNO) : détermine des normes d'occupation en fonction de la taille du logement et la composition du ménage. Dans le cadre du programme de soutien au loyer, les normes d'occupation établissent le nombre de personnes minimum et maximum vivant dans le même logement, selon la Norme nationale d'occupation.

Part du ménage : différence entre le droit d'occupation à payer et le montant de soutien au loyer calculé, après les ajustements. C'est le montant mensuel que le ménage devra payer s'il n'est pas en situation de sous-peuplement et que le montant est supérieur au droit d'occupation minimal.

Plan d'action : plan d'action soumis par un fournisseur de logements qui démontre comment il progressera dans quatre (4) secteurs de son administration soit au niveau de la gouvernance, de l'inclusion sociale, de la viabilité financière et dans la gestion des immobilisations.

Revenu brut du ménage : total des revenus bruts de tous les occupants d'un logement bénéficiant d'une aide, à l'exclusion des occupants financièrement dépendants.

Sous-peuplement : situation qui survient lorsque le ménage bénéficiant d'un soutien au loyer habite un logement où le nombre de chambres est supérieur au nombre de chambres requis selon la Norme nationale d'occupation (NNO). Le terme « sous-occupation » est un synonyme.

2. MONTANT DE L'AIDE FÉDÉRALE DE SOUTIEN AU LOYER

2.1 Montant initial de soutien au loyer

Le montant initial de soutien au loyer est le montant déterminé par la SCHL à partir des informations indiquées à l'Annexe du formulaire d'adhésion au programme du fournisseur de logements. Le montant prend en compte les besoins des ménages selon les revenus mentionnés et certains des paramètres du calcul comme le droit d'occupation et les services et même le droit d'occupation minimal.

Le montant initial de soutien au loyer entre en vigueur à la signature de l'entente de l'IFLC-2 et le restera jusqu'à la fin du premier exercice financier du fournisseur de logements sous ce programme. Ce montant est indiqué à l'Annexe B de l'entente.

Ce montant sera révisé par la SCHL lors de l'examen des premiers états financiers présentés sous le programme de l'IFLC-2, avec les feuilles de calcul de soutien au loyer les plus récentes. À la suite de cette révision, un montant garanti de soutien au loyer sera alors confirmé.

2.2 Nombre initial de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer

Le nombre initial de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer fait référence au nombre de ménages qui se qualifient pour du soutien au loyer sur la base des informations transmises à l'Annexe du formulaire d'adhésion au programme du fournisseur de logements et de critères de priorisation. Ce nombre peut être égal ou inférieur au nombre de ménages identifiés à l'Annexe.

Le nombre initial de ménages entre en vigueur à la signature de l'entente de l'IFLC-2 et le restera jusqu'à la fin du premier exercice financier du fournisseur de logements sous ce programme. Ce nombre est indiqué à l'Annexe B de l'entente.

Le fournisseur de logements pourra offrir du soutien au loyer à un nombre supérieur de ménages s'il peut respecter un taux d'effort de 30 % pour tous les ménages. Cette éventualité pourrait arriver dans le cas où la situation financière des ménages s'améliore. Aussi, le nombre de ménages recevant du soutien au loyer pourrait être inférieur à ce nombre si un nombre inférieur de ménages se qualifient au soutien au loyer. ***En d'autres mots, sans se limiter au nombre de ménages initial ou de référence, le fournisseur de logements pourrait offrir la totalité du montant versé par la SCHL à un nombre inférieur ou supérieur de ménages.***

2.3 Montant garanti de soutien au loyer

Le montant garanti de soutien au loyer est le montant annuel de soutien au loyer que le fournisseur de logements recevra durant toute la durée de son entente de l'IFLC-2 pourvu que l'entente soit respectée et que les besoins demeurent présents.

Le montant garanti de soutien au loyer est déterminé par la SCHL en même temps que l'examen des premiers états financiers établis sous le programme de l'IFLC-2. Le fournisseur de logements devra soumettre ses plus récentes feuilles de calcul pour chacun des ménages bénéficiant d'un soutien au loyer en même temps que ses états financiers. Le nombre référence de ménages sera aussi déterminé au même moment (voir section 2.4).

Une fois établi, ce montant sera confirmé à l'Annexe B de l'entente. Une nouvelle annexe amendée sera transmise au fournisseur de logements.

2.4 Nombre référence de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer

Le nombre référence de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer est le nombre de ménages servant à déterminer le montant garanti de soutien au loyer. La SCHL s'engage à déboursier un montant d'aide fédérale suffisant pour couvrir les besoins de soutien au loyer pour le nombre référence de ménages.

Ce nombre est déterminé au même moment que le montant garanti (voir section 2.3). Il ne pourra être supérieur au nombre initial de ménages.

Le nombre référence de ménages est fixé pour la durée de l'entente et servira lors des calculs dans le cadre des demandes de révision du montant garanti de soutien au loyer.

Une fois établi, ce nombre sera confirmé à l'Annexe B de l'entente. Une nouvelle annexe amendée sera transmise au fournisseur de logements.

2.5 Révision du montant de soutien au loyer

Lorsque le montant de l'aide fédérale versée par la SCHL ne suffit plus à appliquer un taux d'effort maximum de trente pour cent (30 %) aux ménages bénéficiant d'un soutien au loyer (sans dépasser le nombre initial ou de référence de ménages), le fournisseur de logements pourra, en tout temps, demander une révision du montant garanti de soutien au loyer à la SCHL.

Pour ce faire, le fournisseur de logements devra remplir le formulaire « demande de révision du montant de soutien au loyer » et le transmettre à la SCHL dans les meilleurs délais pour analyse et approbation. La SCHL s'engage à respecter un délai de réponse de trente (30) jours et d'ajuster le montant de soutien au loyer rétroactivement et l'annexe B sera amendée.

La SCHL encourage les fournisseurs de logements à soumettre leur demande dès que les calculs démontrent que le montant de soutien au loyer est insuffisant. Le fournisseur de logements doit remplir le formulaire « Demande de révision du montant de soutien au loyer » et transmettre les feuilles de calcul correspondantes. Si le fournisseur de logements ne complète pas une demande de révision alors la SCHL ou son représentant révisera le montant garanti de soutien au loyer lors de l'examen des états financiers. Afin de pouvoir compléter l'exercice de révision du montant de soutien au loyer, la SCHL exigera alors l'obtention des feuilles de calcul les plus récentes.

Notez que si le fournisseur de logements a offert un soutien au loyer à un nombre de ménages supérieur au nombre référence de ménages et qu'un changement de situation pour un ou plusieurs des ménages fait en sorte que le montant total accordé par le fournisseur de logements est supérieur au montant garanti de soutien au loyer entraînant que le taux d'effort d'un maximum de trente pour cent (30 %) ne peut plus être appliqué, alors le fournisseur de logements a deux (2) options :

Option 1 : Financer à même ses propres fonds le montant nécessaire pour rétablir le taux d'effort à trente pour cent (30 %) pour tous les ménages.

Option 2 : Ramener le nombre de ménages bénéficiant du soutien au loyer au nombre référence de ménages. Malheureusement, cette option entraînera une perte de soutien au loyer pour un ou plusieurs ménages excédentaires. La SCHL ne donnera aucune directive en regard aux ménages excédentaires, mais le conseil d'administration devra se doter d'une politique claire à cet effet et s'assurer que les ménages bénéficiant de soutien au loyer sont au courant de cette politique.

Éventuellement, selon les fonds disponibles au programme, les fournisseurs de logements pourraient être invités à déposer une demande pour augmenter leur nombre référence de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer (voir section 2.6).

2.6 Augmentation de l'aide fédérale de soutien au loyer

Il ne sera pas possible d'augmenter le nombre référence de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer durant la durée de l'entente sauf dans la situation où la SCHL, si les fonds disponibles au programme le permettent, invite les fournisseurs de logement à déposer des demandes afin d'augmenter leur nombre référence de ménages s'il y a des ménages additionnels nécessitant un soutien au loyer. Dans une telle situation, un appel de candidatures sera envoyé aux fournisseurs de logements admissibles.

Il est à noter qu'un fournisseur de logements pourrait décider de subventionner, à même ses propres fonds, un montant de soutien au loyer. Cette décision n'implique que le fournisseur de logements et la SCHL ne s'engage à rien par rapport à ces octrois.

2.7 Diminution des besoins de soutien au loyer

Chaque année, le besoin de soutien au loyer est confirmé par la conciliation annuelle de l'aide fédérale lors de l'examen des états financiers. Tous les surplus doivent être remboursés à la SCHL.

Dans l'éventualité où il y a une diminution des besoins de soutien au loyer de la part des ménages, le fournisseur de logements ou la SCHL peut décider d'entamer un dialogue sur la réduction du nombre référence de ménages et/ou du montant garanti de soutien au loyer.

La SCHL pourrait proposer une diminution s'il y a un remboursement substantiel du soutien au loyer après plusieurs examens d'états financiers.

3. DEMANDE DE SOUTIEN AU LOYER

3.1 Ménages admissibles

Afin de recevoir un soutien au loyer, le ménage doit éprouver des besoins en matière de logement. Généralement, cela se traduit si un ménage doit consacrer plus de trente pour cent (30 %) de ses revenus pour se loger.

Le ménage doit compter au moins un occupant de plus de 18 ans, ou autrement émancipé conformément aux lois applicables. Aussi, tous les membres du ménage doivent avoir le droit de résider au Canada et le logement doit être le domicile principal de tous les occupants (à l'exception des enfants en garde partagée).

Le ménage ne pourra pas recevoir un soutien financier provenant d'une autre source en lien avec le paiement de son loyer s'il désire être admissible à recevoir un soutien au loyer de l'IFLC-2. Si le ménage bénéficiant d'un soutien au loyer devait recevoir des fonds (municipal, provincial, fédéral, autres) notamment une somme, une aide ou un soutien au loyer similaires à ceux octroyés par l'IFLC-2, le ménage verrait son montant de soutien au loyer de l'IFLC-2 suspendu.

Finalement, l'admissibilité d'un ménage se définit et évolue en fonction de deux (2) critères principaux soit sa composition et ses revenus.

3.2 Composition d'un ménage

Un ménage peut être composé de plusieurs types d'occupants :

- Une personne vivant seule;
- Une personne et son (sa) conjoint(e) (de chaque famille au sein du ménage, si le ménage est constitué de plusieurs familles) ;
- Un parent qui habite avec un enfant ou une personne légalement responsable d'un enfant;
- Des personnes apparentées qui partagent un même logement;
- Des personnes sans lien de parenté qui partagent un même logement;
- Tous les signataires du bail actuel ou de l'entente d'occupation.

Les personnes financièrement dépendantes des occupants ne sont pas considérées comme des occupants pour les fins du calcul du soutien au loyer. Ces personnes sont les suivantes :

- Une personne qui fréquente une institution scolaire reconnue à temps plein et qui a moins de vingt-six (26) ans;
- Un enfant (moins de dix-huit (18) ans), qui n'a pas de dépendants et qui ne fréquente pas une école primaire, secondaire ou postsecondaire à temps plein;
- Un adulte ou un enfant qui a une incapacité grave et permanente reconnue et qui nécessite des soins quotidiens constants.

3.3 Revenus admissibles

Les revenus admissibles des occupants du ménage doivent tous être considérés et additionnés pour les fins du calcul. **Les montants bruts** doivent être considérés, soit les montants avant toutes formes de déductions fiscales ou autres. Les revenus des personnes financièrement dépendantes ne doivent pas être additionnés.

Les revenus bruts totaux du ménage sont égaux à la somme des éléments de revenus suivants :

- Gains et revenu d'emploi (incluant pensions et rentes de travail)
- Revenus de placements
- Autres transferts gouvernementaux
- Autres revenus monétaires

Gains et revenus d'emploi (incluant pensions et rentes de travail)

- Les gains et les revenus d'emploi provenant d'un salaire brut, des paiements des heures supplémentaires, de pourboires, de commissions, de bonus, de primes de vacances, d'autres primes et les autres indemnités imposables.
- Les revenus bruts d'un emploi autonome (ou petite entreprise) moins les déductions fiscales prévues par l'Agence du Revenu du Canada, à l'exception des frais d'amortissement. Si le travail s'effectue du domicile du ménage, les dépenses de loyer, de stationnement et de services, incluses aux dépenses d'exploitation, devront être ajoutées aux revenus totaux. Les frais de garde d'enfant ne sont pas une dépense d'exploitation reconnue.
- Ces revenus ne peuvent être négatifs pour les fins du calcul. S'ils sont négatifs, ils sont réputés être de zéro. Lorsque cette situation survient, il est suggéré de prendre la moyenne des trois (3) dernières années pour estimer les revenus de l'année courante.

- Les prestations d'invalidité c'est-à-dire les montants d'assurance invalidité de courte ou de longue durée reçus de façon régulière et périodique y compris les montants reçus rétroactivement.
- Sont aussi inclus les paiements reçus en lien avec un accident de travail, une maladie ou une invalidité et payés par un organisme en lien avec la sécurité et la santé au travail (sauf les paiements forfaitaires).
- Les montants reçus en raison de la participation à un régime de pension d'un ou de plusieurs employeurs. Ceci englobe la pension de la veuve ou d'un parent pensionné décédé qui y ont droit de même que les rentes et pensions reçues du Canada, des provinces et/ou territoires, d'une société d'assurance et d'autres sources, les pensions reçues au titre des régimes enregistrés d'épargne-retraite sous forme de rente viagère (ex. FERR), de rente à échéance fixe, de fonds enregistré de revenu de retraite ou de contrat de rente à versements invariables. Les pensions reçues de l'étranger doivent aussi être incluses aux revenus.
- Les montants reçus des prestations de l'Assurance-Emploi.
- Les montants reçus en lien avec des prestations d'urgence (ex. Prestation canadienne d'urgence durant la pandémie).

Revenus de placements

- Les intérêts et les dividendes reçus notamment pour les dépôts bancaires, les obligations, les débetures, les placements, les actions, les polices d'assurance, les prêts hypothécaires, les valeurs mobilières ou pour tout autre type de placement.
- Le revenu locatif net de biens immobiliers ou agricoles et les gains d'investissement.

Autres transferts gouvernementaux

- Les montants reçus des programmes d'Assistance sociale incluant les allocations pour les contraintes à l'emploi.
- Les prestations gouvernementales reçues en lien avec l'âge telles que le programme fédéral de Supplément de revenu garanti, les allocations au conjoint et les suppléments de revenus versés par les provinces.
- Les prestations gouvernementales reçues en lien avec une incapacité/maladie grave et prolongée.

Autres revenus

- Les sommes reçues à titre de pension alimentaire, de séparation ou d'entretien. Les pensions alimentaires ou d'entretien doivent être incluses dans les revenus bruts annuels même si elles ne sont pas déclarées à titre de revenus imposables. Pour l'occupant d'un ménage qui paie une pension alimentaire ou d'entretien, le montant versé peut être déduit de ses revenus bruts s'il est en mesure de prouver, par des documents, les versements à son conjoint et/ou enfant.
- Le soutien périodique reçu de personnes ne faisant pas partie du ménage.
- Les revenus des personnes qui gardent des enfants à leur propre domicile.
- Les revenus des personnes qui offrent le gîte et le couvert de façon temporaire et à court terme à des personnes non apparentées (ex. Airbnb).
- Les retraits de Régime enregistré épargne-retraite (REER) ou d'un autre fonds de placement enregistré, forfaitaire ou périodique.

3.4. Revenus exclus

Les revenus suivants ne devront pas être considérés dans le calcul du revenu brut du ménage :

- Les revenus des enfants ou des personnes financièrement dépendantes âgées de moins de vingt-six (26) ans s'ils sont aux études à temps plein dans une institution scolaire reconnue;
- Les bourses et les subventions non remboursables (d'études ou autres);
- Les prêts étudiants;
- Les allocations ou subventions pour le paiement de frais de garde, de transport, de frais de scolarité et de matériel scolaire ainsi que les indemnités de séjour à l'extérieur de la résidence principale versées aux participants dans le cadre de programmes favorisant l'emploi et le perfectionnement des compétences professionnelles;
- Les subventions versées dans le cadre d'un régime enregistré d'épargne-études (REEE) pour un enfant faisant partie du ménage;
- Les intérêts, dividendes ou autres revenus générés par les placements d'un régime enregistré d'épargne-invalidité (REEI) ou d'un REEE pour un membre du ménage;
- Les prestations versées à un parent ou à un tuteur au bénéfice d'un enfant dont le parent est invalide ou décédé;
- Les indemnités d'un séjour à l'extérieur dans le cadre d'un travail (incluant les déplacements);
- Les héritages et les prestations de décès du Régime de pension du Canada;
- Les indemnités de guerre;
- Les gains à la loterie;
- Les gains perçus de la vente d'effets personnels;
- Les gains en capital;
- Les indemnités d'assurances (ex. remboursement pour des soins reçus, médicaments, etc.);
- Les allocations familiales fédérales, provinciales et territoriales;
- Les allocations pour les enfants placés en famille d'accueil;
- Les crédits de taxes de vente (taxes provinciales et fédérales, s'il y a lieu);
- Les remboursements d'impôt sur le revenu;
- Les règlements forfaitaires provenant d'une compagnie d'assurance;
- Les montants forfaitaires reçus d'un organisme en lien avec la sécurité et la santé au travail;
- Les montants adjugés par un tribunal (autre que les pensions alimentaires, de séparation ou d'entretien);
- Les dons reçus d'une organisation religieuse, caritative ou de bienfaisance;
- Les placements immobilisés jusqu'à la retraite;
- Les remboursements de cotisations à un régime de pension;
- Les indemnités de licenciement;
- Les allocations de soins à domicile;
- Un cadeau ou un paiement occasionnel de petite valeur;
- Un prêt;
- Un paiement reçu en vertu d'un traité conclu avec une bande en application de la *Loi sur les Indiens* (Canada) autre que les fonds destinés aux études postsecondaires;
- Un paiement reçu à titre d'allocation spéciale dans le cadre du Programme d'aide à la réinstallation établi en vertu de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (Canada);

- Les allocations spéciales d'invalidité versées à un bénéficiaire dans le cadre d'un programme gouvernemental de soutien aux personnes handicapées;
- Les allocations versées à un enfant handicapé ou pour son bénéficiaire;
- Les prestations d'invalidité si versées en un montant forfaitaire (autre qu'un paiement rétroactif de prestation périodique);
- Une subvention versée par le Gouvernement dans un régime enregistré d'épargne invalidité (REEI) établie pour un membre du ménage;
- Un avantage reçu à titre d'Anciens Combattants du Canada;
- Paiement reçu du Régime d'aide extraordinaire (Canada).

3.5 Preuves d'occupation et de revenus

Afin de vérifier l'admissibilité d'un ménage à recevoir du soutien au loyer, le fournisseur de logements aura la responsabilité de recueillir annuellement, au minimum, toutes les preuves de la composition du ménage et des revenus en plus de faire signer le formulaire «Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage». La fréquence pourrait être plus grande si les ménages déclarent des modifications quant à leur composition et/ou leurs revenus. Les ménages devront aviser le fournisseur de logements immédiatement quant aux changements de composition et de revenus.

Important : Pour des variations de revenus bruts du ménage (à la hausse ou à la baisse) inférieures à vingt-cinq dollars (25\$) par mois, le fournisseur de logement n'est pas tenu de refaire les calculs dans l'immédiat et pourra attendre la fin de son exercice financier (ou période de référence) pour le faire.

De plus, l'IFLC-2 permet une tolérance en termes d'ajustement pour une différence inférieure à 25 \$ par mois en termes de revenus bruts du ménage. Ainsi, le fournisseur de logements n'est pas tenu de faire les ajustements au calcul du montant de soutien au loyer à la fin de son exercice financier (ou période de référence). Afin de s'assurer d'un traitement équitable des ménages bénéficiant d'un soutien au loyer, nous recommandons que le fournisseur de logements se dote d'une politique sur les pratiques de gestion du programme notamment pour cet aspect. Une fois adoptée, cette politique devra être diffusée à tous.

Le formulaire « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage » permettra au fournisseur de logements de recueillir ces informations. Ce formulaire est disponible sur le site Internet de la SCHL : schl.ca/iflc. Le fournisseur de logements pourra offrir au ménage une période allant jusqu'à un maximum de quatre (4) mois afin de recueillir tous les documents nécessaires au renouvellement de sa demande de loyer. Après cette période, le ménage n'ayant pas fournis tous les documents demandés verra son soutien au loyer arrêté et il devra rembourser les sommes versées durant la période.

Le fournisseur de logements devra conserver tous les documents reçus d'un ménage et démontrant son admissibilité dans un dossier.

Il est à noter qu'une preuve de fréquentation d'un établissement scolaire devra être présentée au fournisseur de logements pour les enfants âgés de dix-huit (18) à vingt-six (26) ans.

3.5.1 Preuves d'occupation

Par le biais du formulaire « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage », les ménages devront fournir au fournisseur de logements :

- Le nom de tous les occupants et leur relation entre chacun. Cette information est nécessaire pour déterminer la dépendance des occupants. Cela est aussi nécessaire pour déterminer s'il y a sous-peuplement dans le logement (voir section 4.8).
- Les dates d'anniversaire des enfants et étudiants seulement. Cela est nécessaire afin d'établir l'exception en ce qui concerne les revenus des étudiants.
- Une déclaration que toutes les informations fournies sont véridiques et complètes incluant notamment un engagement à déclarer immédiatement tous changements dans la composition de son ménage et une autorisation de divulgation des renseignements personnels à la SCHL et à son représentant.

Il est à noter que tout adulte dont le nom ne figure pas au formulaire « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage » ne peut habiter le logement.

3.5.2 Preuves de revenus

Tous les membres d'un ménage désirant un soutien au loyer, sauf ceux étant identifiés comme financièrement dépendants, doivent déposer leurs preuves de revenus courants et celles-ci doivent être suffisantes et complètes. Notez que les revenus versés rétroactivement doivent être considérés comme étant versés dans l'année courante.

Les ménages devront fournir une déclaration annuelle que les informations fournies à l'égard des revenus sont véridiques et complètes incluant notamment un engagement à déclarer immédiatement tous changements dans leurs revenus, à la hausse ou à la baisse et une autorisation de divulgation des renseignements personnels à la SCHL et à son représentant.

À titre de référence, voici une liste des preuves admissibles et suffisantes pour les principaux types de revenus. Il est à noter qu'une preuve de revenu par revenu est généralement suffisante si elle fait partie de cette liste.

Type de revenu	Preuve de vérification
Revenu d'emploi	<p>Les plus récents relevés de paie couvrant une période de deux (2) mois qui montre le nom de l'employé, le nom et les coordonnées de l'employeur, la période de paie couverte et les revenus bruts gagnés.</p> <p>Une lettre de confirmation d'emploi incluant les mêmes informations et signée par un responsable de l'entreprise pourrait être acceptée. De même, si l'emploi est plus récent que deux (2) mois, cette lettre peut aussi être suffisante.</p>
Revenu de travail autonome ou de petite entreprise	<p>Les états financiers audités de l'année financière la plus récente et préparés par un auditeur accrédité ou la copie des plus récents avis de cotisation et de l'état des résultats de l'entreprise accompagné de tous autres renseignements nécessaires au calcul des déductions accordées aux entreprises. Le relevé de preuve de revenu (imprimé de l'Option "C") de l'Agence du revenu du Canada est aussi acceptable.</p> <p>Si le travail autonome est récent et que les documents mentionnés précédemment ne sont pas disponibles, alors une déclaration solennelle des revenus et dépenses anticipées pour l'année sera suffisante.</p> <p>Les revenus de travail autonome et de petite entreprise devront être vérifiés rétroactivement tous les ans afin de s'assurer des montants de revenus estimés.</p>
Assurance-emploi	Un relevé de l'Assurance-emploi identifiant le prestataire, le revenu brut, les dates et la fréquence de paiement. Une copie des chèques ou un avis détaillé de dépôt peut être suffisant.
Indemnités	Tous les relevés d'indemnités devront identifier le prestataire, le revenu brut, les dates et la fréquence de paiement.
Assistance sociale	Une copie de la lettre d'éligibilité ou autre document officiel comme un relevé identifiant le prestataire, le nombre de bénéficiaires et les détails des montants.
Revenus de pension/rente	Un relevé identifiant le prestataire, le revenu brut, les dates et la fréquence de paiement. Une copie des chèques ou un avis détaillé de dépôt peut être suffisant.
Pension alimentaire ou autres revenus de support familial	Une copie de l'entente légale, de l'ordonnance de la Cour, une copie de chèques, une lettre d'avocat, une lettre d'une autorité compétence où on peut identifier le bénéficiaire, les montants versés, la date/ fréquence de paiement. Une copie du relevé bancaire, où les montants et la fréquence des paiements sont bien indiqués, accompagnée d'une lettre du payeur peuvent être des pièces acceptables en l'absence des autres preuves indiquées précédemment.
Intérêts et gains	Copies des relevés bancaires, d'investissements montrant le nom du bénéficiaire, les montants reçus, la date/fréquence de paiements.

Afin de s'assurer que le ménage est à faible revenu, il est recommandé d'obtenir le plus récent avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada au moment de la première demande de soutien au loyer par le ménage. Puis, pour s'assurer que tous les revenus des membres du ménage ont été tenus en compte et qu'ils sont justes, il est recommandé d'obtenir la version la plus récente de ce même document lors de la revue annuelle des calculs pour évaluer si les revenus déclarés par le passé sont représentatifs et faire les ajustements rétroactivement, si jugé nécessaire, des sommes reçues en trop de soutien au loyer.

L'avis de cotisation pourrait aussi être utilisé notamment dans les situations suivantes :

- Pour confirmer des revenus de pourboires, de bonus, de commissions et/ou d'heures supplémentaires;
- Lorsqu'aucun revenu déclaré;
- Lors de soupçon de fausse déclaration

Le plus récent avis de cotisation de l'Agence du Revenu du Canada ne peut pas servir comme seule preuve de revenus.

Dans le cas où les revenus d'un ménage varient énormément de mois en mois, comme le cas des travailleurs saisonniers, les vendeurs payés à commission ou les employés temporaires, le fournisseur de logements devra se munir d'une méthode raisonnable et suffisante de calcul afin de saisir ces variations tout au long de l'année. La même méthode devra être appliquée pour tous les ménages vivant ces situations.

4. CALCUL DU SOUTIEN AU LOYER

4.1 Détermination des revenus mensuels du ménage

Les calculs du soutien au loyer doivent se faire minimalement une fois par année. Si les revenus du ménage augmentent, le montant de soutien au loyer diminuera et vice-versa.

Lors de changement dans les revenus, et afin d'en faciliter l'administration, le fournisseur de logements peut déterminer une date effective pour l'application du nouveau montant de soutien au loyer au plus tard la première journée du deuxième mois suivant la date effective du changement. Il est cependant recommandé de faire le changement aussitôt que possible pour aligner les besoins au soutien au loyer. Il est également nécessaire de s'assurer que la procédure du fournisseur de logements est connue par les ménages et appliquée de façon uniforme.

Si les ménages déclarent des montants de revenus inexacts durant l'année, les montants de soutien au loyer devront être ajustés rétroactivement lors de la revue annuelle des calculs avec l'avis de cotisation de l'Agence du Revenu du Canada ou toutes autres pièces justificatives suffisantes.

Comme mentionné précédemment, afin de déterminer les revenus mensuels des ménages, le fournisseur de logements doit recevoir le formulaire « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage » complété incluant les preuves d'occupation et de revenus de tous les occupants. Ensuite, les revenus doivent être reportés sur une base mensuelle.

Afin de vous aider à déterminer les revenus mensuels, voici une table de conversion des données selon la fréquence de perception des revenus.

Fréquence des revenus	Facteur
Annuel	Divisé par 12
Hebdomadaire	Multiplié par 4,333
Aux 2 semaines	Divisé par 2 et multiplié par 4,333
2 fois par mois	Multiplié par 2
Journalier	Multiplié par 21,66

Exemple : Si le revenu du ménage est de 28 000 \$ par année, alors son revenu mensuel est de :

$$28\ 000\ \$ / 12 = 2\ 333,33\ \$$$

Si le revenu du ménage est de 800 \$ aux 2 semaines, alors son revenu mensuel est de :

$$800\ \$ / 2 = 400\ \$$$

$$400\ \$ \times 4,333 = 1\ 733,20\ \$$$

Important : Il n'y a pas de montant minimum de soutien au loyer prescrit par la SCHL. Il appartient au fournisseur de logements d'établir, s'il y a lieu, un minimum.

4.2 Revenus de l'Assistance sociale

Les revenus de l'Assistance sociale sont divisés en deux (2) catégories soit :

1. avec une composante explicite d'allocation pour le logement
2. sans composante explicite d'allocation pour le logement

Cette allocation pour le logement (ainsi nommée) est destinée à couvrir les dépenses en lien avec le logement.

4.2.1 Avec une composante d'allocation pour le logement

Les ménages bénéficiaires de l'assistance sociale paieront le montant **le plus élevé** de la composante maximale d'allocations au logement pour la taille de leur ménage ou le loyer proportionné au revenu, en tenant compte de toutes les sources de revenus (**revenu net** de l'aide sociale, plus les **revenus bruts** de l'emploi s'il y a lieu).

Lorsque le ménage a des revenus provenant de l'Assistance sociale qui comporte une composante d'allocation au logement et des revenus provenant d'autres sources, le fournisseur de logements doit compléter les trois (3) étapes suivantes :

1. Calculer le loyer proportionné au revenu en multipliant le taux d'effort (de vingt-cinq pour cent (25 %) à trente pour cent (30 %) par le revenu total du ménage (revenu net de l'aide sociale plus les revenus bruts de l'emploi).
2. Identifier la composante maximale d'allocation pour le logement pour cette taille de groupe et la comparer au loyer proportionné au revenu. Le montant le plus élevé des deux devra être retenu pour la suite du calcul.

Exemple : La composante maximale d'allocation au logement pour Juliette et sa famille est de 642 \$. Juliette gagne également 400 \$ par mois grâce à un travail à temps partiel. Elle reçoit un montant net de l'aide sociale de 878 \$ par mois, ce qui lui donne un revenu mensuel (400 \$ + 878 \$) de 1 278 \$.

Étape 1) 30 % de 1 278 \$ = 383 \$

Étape 2) Le montant 642 \$ pour l'allocation au logement est supérieur à 383 \$. Le montant de 642 \$ sera donc sélectionné et utilisé pour la suite du calcul du soutien au loyer.

3. Réduire ou augmenter ce montant selon les services inclus ou non inclus (comme le chauffage, l'eau chaude ou l'électricité) à l'entente d'occupation ou au bail.
4. Notons que lorsque le ménage est composé d'occupants bénéficiant de l'Assistance sociale ainsi que d'occupants qui ont d'autres sources de revenus, une quatrième étape devra être ajoutée afin d'additionner le loyer proportionné au revenu des occupants bénéficiant de l'Assistance sociale ainsi que le loyer proportionné au revenu des occupants qui ne bénéficient pas de l'Assistance sociale.

4.2.2 Sans composante d'allocation pour le logement

Lorsque le ménage reçoit un revenu provenant d'un programme provincial d'Assistance sociale qui ne comprend pas de composante d'allocation pour le logement, le fournisseur de logements doit effectuer deux (2) calculs :

1. Calculer le loyer proportionné au revenu du ménage en multipliant le taux d'effort (vingt-cinq pour cent (25 %) à trente pour cent (30 %) par son revenu de l'Assistance sociale.
2. Réduire ou augmenter ce montant selon les services inclus et non inclus (comme le chauffage, l'eau chaude ou l'électricité) dans l'entente d'occupation ou le bail.

4.3 Taux d'effort

Le revenu total mensuel sera affecté d'un taux d'effort pouvant varier entre vingt-cinq pour cent (25 %) et trente pour cent (30 %) selon ce que permet le montant versé par la SCHL au fournisseur de logements. Il est à noter que le taux d'effort doit être le même pour tous les ménages bénéficiant d'un soutien au loyer de l'IFLC-2, sans discrimination. En aucun temps, le taux d'effort ne pourra dépasser trente pour cent (30 %) pour aucun ménage et ne devra jamais être inférieur à vingt-cinq pour cent (25 %).

Le taux d'effort pourrait varier d'une période à une autre. Le fournisseur de logements est responsable des ajustements des calculs et doit être en mesure de démontrer, hors de tout doute, que les ménages ont bénéficié du même taux d'effort en tout temps.

Dans l'éventualité où le montant versé par la SCHL n'est pas suffisant pour respecter le taux d'effort maximum de trente pour cent (30 %) pour tous les ménages du nombre initial ou référence de ménages selon l'annexe B de l'entente de l'IFLC-2, une demande de révision du montant de soutien au loyer devrait immédiatement être adressée à la SCHL. Pour ce faire, un formulaire de demande de révision du montant de soutien au loyer est transmis, accompagné des feuilles de calculs les plus récentes pour tous les ménages concernés (voir section 2.5).

4.4 Détermination du loyer proportionné au revenu

La détermination du loyer proportionné au revenu se calcule en multipliant le taux d'effort par le revenu mensuel brut du ménage.

Il est important de rappeler les distinctions mentionnées précédemment par rapport aux revenus provenant de l'Assistance sociale qui comportent des composantes d'allocation pour le logement (voir section 4.2).

Exemple 1 : Si le ménage a un revenu mensuel brut de 2 200 \$ et que le fournisseur de logements applique un taux d'effort de trente pour cent (30 %), alors le loyer proportionné au revenu est de 660 \$:

$$2\,200 \$ \times 30 \% = 660 \$$$

Exemple 2 : Si le ménage se compose d'un travailleur et d'un prestataire de l'Assistance sociale et que le travailleur a un revenu mensuel brut de 800 \$ et que le bénéficiaire de l'Assistance sociale a une composante d'allocation pour le logement de 390 \$, alors le loyer proportionné au revenu est de 630 \$:

$$800 \$ \times 30 \% = 240 \$$$

$$240 \$ + 390 \$ = 630 \$$$

Exemple 3 : Si le ménage se compose d'un travailleur et d'un prestataire de l'Assistance sociale et que le travailleur a un revenu mensuel brut de 1 600 \$ et que le bénéficiaire de l'Assistance sociale reçoit un montant mensuel de 644 \$ qui n'inclut pas de composante d'allocation pour le logement. Si le taux d'effort est de trente pour cent (30 %), le loyer proportionné au revenu est de 673,20 \$:

$$1\,600 \$ + 644 \$ = 2\,244 \$$$

$$2\,244 \$ \times 30 \% = 673,20 \$$$

4.5 Services

Pour les fins du calcul du soutien au loyer, les services de chauffage et d'eau chaude sont réputés faire partie du coût du loyer. Cela signifie que si le loyer inclut ces services, aucun montant ne sera déduit. Cependant, lorsque le coût de l'eau chaude et du chauffage sont à la charge des ménages, alors un montant pour ces services devra être déduit du loyer proportionné au revenu.

Les autres services tels que l'électricité, les appareils en location, le service de câblodistribution, l'Internet, etc. ne sont pas des services subventionnés.

En vue des ajustements aux calculs en lien avec les services, la SCHL déterminera et rendra disponible les allocations pour les frais de services selon la taille et le type des logements ainsi que les régions/provinces. Lors des calculs annuels, le fournisseur de logements devra s'assurer d'utiliser les plus récents barèmes des frais des services rendus disponibles sur le site Internet de la SCHL. Ce barème se retrouve dans l'outil de calcul disponible sur le site Internet schl.ca/iflc.

Pour les frais de services dont la SCHL ne donne aucun montant, le fournisseur de logements devra déterminer un montant juste et équitable pour ces services.

Le loyer proportionné au revenu ajusté des montants relatifs aux services détermine la part du ménage.

Voici des exemples d'ajustements, au loyer proportionné au revenu, pour les services, en fonction des informations fictives suivantes :

- Revenus bruts mensuels du ménage : 1 600 \$
- Taux d'effort : 30 %
- Appartement de 2 chambres, loyer de : 800 \$
- Coût mensuel désigné pour l'électricité : 17,43 \$
- Coût mensuel désigné pour le chauffage : 53,12 \$
- Coût mensuel désigné pour l'eau chaude : 12,45 \$

Exemple 1 : Le chauffage et l'eau chaude sont des services inclus au bail ou à l'entente d'occupation. Les frais d'électricité sont à la charge du ménage. Puisque les services inclus sont les deux (2) services réputés comme faisant partie du coût du loyer pour les fins du calcul de soutien au loyer, il n'y a aucun ajustement à faire.

Le loyer proportionné au revenu est de :

$$1\ 600\ \$ \times 30\ \% = 480\ \$$$

Dans cet exemple, le loyer proportionné au revenu de 480 \$ représente la part du ménage.

Exemple 2 : Le chauffage est inclus au bail (ou à l'entente d'occupation), mais les frais d'électricité et pour l'eau chaude sont à la charge du ménage. Dans ce cas-ci, on doit enlever, au loyer proportionné au revenu, les frais en lien avec l'eau chaude.

Le loyer proportionné au revenu :

$$1\ 600 \$ \times 30 \% = 480 \$$$

On doit réduire le loyer proportionné au revenu du coût de l'eau chaude de 12,45 \$:

$$480 \$ - 12,45 \$ = 467,55 \$$$

La part du ménage est de : 467,55 \$

Exemple 3 : Les services d'électricité, de chauffage et d'eau chaude sont inclus au bail. Dans ce cas-ci, on doit seulement additionner les frais d'électricité au loyer proportionné au revenu puisque les deux (2) autres services sont ceux réputés faire partie du coût du loyer pour les fins du calcul de soutien au loyer.

Le loyer proportionné au revenu :

$$1\ 600 \$ \times 30 \% = 480 \$$$

On doit additionner les frais d'électricité de 17,43 \$ au loyer proportionné au revenu :

$$480 \$ + 17,43 \$ = 497,43 \$$$

La part du ménage est de : 497,43 \$

4.6 Droit d'occupation minimal (loyer minimum)

Déterminé par la SCHL, le droit d'occupation minimal qu'un ménage devra payer est égal à vingt-cinq pour cent (25 %) du loyer tel qu'inscrit au bail en vigueur, pour le Québec, ou le plein droit d'occupation, ailleurs au Canada, peu importe si le montant inclut ou non des services.

Si la part du ménage est inférieure au droit d'occupation minimal, alors le montant à payer sera équivalent au droit d'occupation minimal. Le montant retenu doit être le plus haut montant entre la part du ménage et le droit d'occupation minimal.

Exemple : Si le loyer au bail est de 1 000 \$, le droit d'occupation minimal est de 250 \$

$$1\ 000 \$ \times 25 \% = 250 \$$$

Ainsi, si la part du ménage est de 200 \$, le ménage devra payer le droit d'occupation minimal de 250 \$.

Note: Pour les coopératives du Québec qui offrent un rabais de membre, le calcul du droit d'occupation minimal se calcule en tenant compte *du loyer au bail*. Le « *loyer membre* » ne doit pas être retenu pour les fins de ce calcul.

4.7 Loyer ajusté

Le loyer ajusté est une notion qui sera utile pour finaliser le calcul du soutien au loyer. Le loyer ajusté est le loyer au bail duquel nous soustrayons les coûts inclus en lien avec certains services qui pourraient être inclus selon la situation de chaque fournisseur de logements. Pour déterminer le loyer ajusté, les services qui doivent être soustraits du loyer au bail sont, mais sans être limités à ceux-ci, les suivants :

- Service de câblodistribution;
- Location des appareils (laveuse, sècheuse, réfrigérateur, four, air conditionné, etc. À l'exception de la location de chauffe-eau.)
- Service d'Internet;
- Stationnement.

Les coûts liés à la location de chauffe-eau ne doivent pas être soustraits du montant de loyer, puisqu'ils sont étroitement liés au service d'eau chaude.

Les services d'électricité, de chauffage et d'eau chaude ne doivent pas être soustraits du montant de loyer au bail (droit d'occupation). Les ajustements pour ces services seront appliqués au loyer proportionné au revenu.

4.8 Normes d'occupation

Les normes d'occupation sont des normes en lien avec la taille du logement et la composition du ménage qui y habitent. Dans le cadre du programme de soutien au loyer, des normes établissent le nombre de personnes minimum et maximum vivant dans le même logement.

Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres suffit, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). La Norme nationale d'occupation précise que « suffisamment de chambres » signifie une chambre par :

- Couple d'adultes;
- Personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage;
- Couple d'enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans;
- Fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peut alors partager la même chambre.

Un ménage d'une seule personne peut occuper une unité de célibataire (c'est-à-dire une unité sans chambre).

En résumé, la règle de base de la norme d'occupation est d'un (1) occupant par chambre minimum, maximum deux (2) occupants.

Important : L'entente relative à l'IFLC-2 énonce que les fournisseurs de logements sont tenus de respecter les normes d'occupation. Bien qu'on y fasse référence aux Normes nationales d'occupation, les groupes peuvent appliquer une norme différente lorsque c'est justifiable, tant que les ménages bénéficiant de soutien au loyer n'ont pas plus d'une chambre à coucher par personne. Dans ce cas, les ménages disposant de plus de chambres à coucher sont considérés comme étant en situation de sous-peuplement.

4.8.1 Exceptions à la norme d'occupation minimale

- A. Dans l'éventualité d'une condition médicale justifiée, deux (2) adultes vivant conjointement peuvent avoir des chambres séparées.
- B. Un ménage peut aussi demander une chambre supplémentaire afin de répondre aux besoins d'une personne du ménage vivant avec un handicap. En lien avec les lois canadiennes sur les droits de la personne, il y a l'obligation d'adaptation qui oblige les organismes à ajuster ses règlements, politiques ou pratiques en lien avec les motifs de discrimination. Le fournisseur de logements devra ainsi évaluer les besoins soumis à son attention et exigera les preuves raisonnables les justifiant. Le fournisseur de logements devra consigner à ses dossiers toute exception faite à la norme d'occupation minimale, y compris le motif de l'exception.
- Par exemple, les exceptions peuvent comprendre l'utilisation d'une deuxième chambre pour :
- Ranger du matériel essentiel (selon le handicap);
 - Offrir une chambre à une personne, qui ne fait pas partie du ménage, mais qui offre régulièrement des soins de nuit et à temps plein à un des membres du ménage.
- C. Un parent ayant une garde légale conjointe d'un ou plusieurs enfants peut demander un nombre de chambres approprié pour eux à condition de fournir une preuve satisfaisante de l'entente de garde.
- D. Un parent, qui n'a pas la garde légale de son ou ses enfant(s), mais pouvant fournir au fournisseur de logements une preuve satisfaisante d'un droit de visite, peut demander une ou des chambres supplémentaires s'il doit les héberger pour la nuit afin de se prévaloir ou faire respecter son droit de visite. Un parent qui se voit confier la garde d'un ou de plusieurs enfants par une ordonnance du tribunal peut demander une chambre supplémentaire. La copie certifiée de l'ordonnance doit être soumise au fournisseur de logements.
- E. Une femme enceinte peut demander un logement avec une chambre supplémentaire en autant de fournir une confirmation médicale de la grossesse.
- F. Un ménage s'apprêtant à accueillir un enfant en tant que famille d'accueil ou adoptive peut demander une chambre supplémentaire. Le fournisseur de logements devra recevoir un document confirmant l'accueil de l'enfant ou l'adoption.

4.8.2 Sous-peuplement

Le sous-peuplement (sous-occupation) consiste en un ménage bénéficiant d'un soutien au loyer qui occupe un logement où le nombre de chambres est supérieur à ce qui est autorisé selon les directives du programme.

4.9 Charge supplémentaire pour sous-peuplement

Lorsque le nombre d'occupants du ménage diminue et qu'aucun logement correspondant à la bonne taille n'est disponible, aucune charge supplémentaire ne sera appliquée.

Dès qu'un logement correspondant à la taille du ménage en situation de sous-peuplement ou un logement dont la taille est plus adéquate se libère, le fournisseur de logements doit l'offrir à ce ménage. Le ménage aura un délai maximal de trente (30) jours, fixé par le fournisseur de logements, à partir de la date de la lettre d'offre de logement adéquat, pour accepter ou refuser l'offre. Le ménage qui accepte l'offre de logement ne se verra imposer aucune charge supplémentaire entre le moment où il habite toujours son logement en sous-peuplement et le moment où il déménagera dans le logement adéquat offert.

Le ménage qui refuse l'offre de logement adéquat bénéficiera d'une période de six (6) mois sans charge supplémentaire à payer à compter de la date de l'offre du fournisseur de logements. S'il habite toujours son logement après cette période, la charge supplémentaire devra être ajoutée à la part du ménage immédiatement. Il est important de rappeler que cette charge supplémentaire ne fait pas partie du bail (ou à l'entente d'occupation) et que le ménage et le fournisseur de logements sont responsables de faire les arrangements nécessaires.

Un ménage qui accepte une offre de logement qui ne correspond pas totalement à la norme d'occupation peut refuser une nouvelle offre de logement plus adéquat, soumise par son fournisseur de logements, à l'intérieur des vingt-quatre (24) mois suivants l'acceptation de la première offre de logement sans avoir à payer de charge de sous-peuplement. Cette exception est proposée afin d'éviter les frais liés à des déménagements successifs.

Il est à noter que si plusieurs ménages sont en situation de sous-peuplement, le fournisseur de logements doit se doter d'une politique interne afin de déterminer à qui le logement sera offert en priorité. Cette politique doit être connue des locataires et appliquée rigoureusement.

Important : Si le fournisseur de logements ne possède aucun logement correspondant à la norme d'occupation, le logement dont la typologie est la plus près est considéré comme étant celui qui doit être retenu pour l'application de cette politique. Par exemple, si le ménage habite dans un logement de trois (3) chambres à coucher et qu'il devrait habiter dans un logement comprenant une seule chambre à coucher et que le fournisseur de logements n'offre que des logements de deux (2) ou trois (3) chambres à coucher, le ménage pourra habiter dans un logement de deux (2) chambres à coucher sans devoir payer une charge supplémentaire pour sous-peuplement.

Important : A l'arrivée du fournisseur de logements dans le programme de l'IFLC-2, il est recommandé de ne pas appliquer de surcharge pour sous-peuplement pour un ménage payant déjà une surcharge dans le cadre des anciens programmes de la SCHL s'il n'y a pas de logement plus adéquat disponible. La surcharge pourrait toutefois s'appliquer si le ménage confirme par écrit son intention de ne pas déménager dans un logement plus adéquat au moment où il y en aurait un disponible. Le montant de la surcharge doit alors suivre les directives de l'IFLC-2.

Le montant de la charge supplémentaire se calcule en faisant la différence entre le montant du loyer habité et le montant du loyer que devrait habiter le ménage selon les normes d'occupation (ou selon le montant du loyer offert par le fournisseur de logements si un loyer correspondant à la norme d'occupation n'était pas disponible). Par exemple, si le ménage habite un logement de 2 chambres à coucher et que selon les normes d'occupation le ménage devrait habiter un logement d'une chambre à coucher, le fournisseur de logements doit faire le calcul suivant :

$$\begin{aligned} & \text{la charge supplémentaire} = \\ & \text{le droit d'occupation du logement pour 2 chambres} \\ & \quad - \\ & \text{le droit d'occupation du logement pour 1 chambre} \end{aligned}$$

Lorsque les droits d'occupation varient pour une même grandeur de logement, le fournisseur de logements doit déterminer le droit d'occupation moyen. Par exemple, si on retrouve 3 logements d'une chambre à coucher, le fournisseur de logements doit calculer la moyenne des droits d'occupation de ces 3 logements et l'utiliser dans la formule précédente.

Exemple : Un ménage habite un logement de 2 chambres à coucher et le droit d'occupation est de 765 \$. Selon les normes d'occupation, le ménage devrait habiter un logement d'une chambre. Les logements d'une chambre se louent : 685 \$, 680 \$ et 700 \$.

Moyenne des droits d'occupation des logements d'une chambre :

$$(685 \$ + 680 \$ + 700 \$) / 3 = 688,33 \$$$

Calcul de la charge supplémentaire :

$$765 \$ - 688 \$ = 77 \$$$

La charge supplémentaire est de 77 \$.

Note : la moyenne se calcule en additionnant les droits d'occupation de tous les logements d'une même grandeur et en divisant cette somme par le nombre de logements de cette grandeur.

4.10 Nombre minimum de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer

En vertu de l'entente, le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer ne pourra pas être inférieur à un (1). Il s'agit du nombre minimal de ménages afin de maintenir l'entente en vigueur.

Si le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer se retrouve à zéro pendant une période de vingt-quatre (24) mois et plus, la SCHL se réserve le droit de mettre fin à l'entente. Le fournisseur de logements pourra néanmoins adhérer à nouveau au programme à une date ultérieure lorsqu'un ménage pourrait se qualifier. L'engagement de la SCHL serait alors tributaire du budget du programme disponible à ce moment.

4.11 Déclaration annuelle du ménage

Lors de sa demande annuelle de soutien au loyer, le ménage doit remplir le formulaire « Déclaration annuelle du ménage – demande de soutien au loyer ». Dans ce formulaire, le ménage doit signer une déclaration à l'effet que les informations transmises au fournisseur de logements, dans le but de calculer le montant de soutien au loyer auquel il a droit, sont véridiques et complètes et qu'il avisera son fournisseur de logements sans délai de tout changement notamment en lien avec la composition de son ménage et de ses revenus, à la hausse ou à la baisse.

Tel que mentionné dans le formulaire « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage », le fournisseur de logements aura la responsabilité d'aviser les ménages bénéficiant d'un soutien au loyer que les informations contenues dans leur dossier relatif à leur demande de soutien au loyer seraient traitées de façon confidentielle et conservées dans un endroit sûr et sécurisé. Il aura aussi le devoir d'informer les ménages bénéficiant du soutien au loyer sur les directives du programme de l'IFLC et de l'investissement fédéral dans leur logement.

Ce formulaire est disponible sur le site Internet de la SCHL : schl.ca/iflc.

4.12 Déclaration erronée du ménage

Le ménage a la responsabilité de fournir des informations exactes en lien avec tous les paramètres du programme de soutien au loyer. Tel que déclaré au formulaire « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage », le ménage aura la responsabilité de rembourser les sommes reçues en trop dans l'éventualité où les informations transmises à son fournisseur de logements étaient erronées et ont conduit à un mauvais calcul du montant de soutien au loyer.

Une fausse déclaration peut conduire à une suspension voire l'annulation du soutien au loyer pour ce ménage dans le cadre de l'IFLC-2 telle qu'administrée par le fournisseur de logements.

4.13 Période de référence

Il appartient au fournisseur de logements de déterminer la période de référence qui lui convient durant laquelle les calculs de soutien au loyer seront effectifs.

La SCHL recommande que le début de la période de référence soit la date où sont appliquées les augmentations de loyer annuelles.

Par ailleurs, il est recommandé que les calculs soient vérifiés à la fin de l'exercice financier du fournisseur de logements afin que les corrections rétroactives soient incluses dans le même exercice financier pour en assurer un meilleur suivi.

Noter qu'il y a une tolérance en termes d'ajustement pour une différence inférieure à 25 \$ par mois en termes de revenus bruts du ménage. Ainsi, le fournisseur de logements n'est pas tenu de faire les ajustements au calcul du montant de soutien au loyer à la fin de son exercice financier (ou période de référence). Nous recommandons que la décision de ne pas faire ces ajustements aux revenus fasse l'objet d'une résolution du conseil d'administration et qu'elle soit connue des ménages bénéficiant d'un soutien au loyer. Elle doit être appliquée uniformément à tous les ménages.

5. RAPPORTS

5.1 États financiers

Annuellement, le fournisseur de logements doit soumettre à la SCHL ou à son représentant ses états financiers, incluant une conciliation de l'aide fédérale sous l'IFLC-2 et tous les rapports accompagnant les états financiers, dans les quatre (4) mois suivant sa fin d'année financière. Pour la première année financière sous l'IFLC-2, le fournisseur de logements devra également soumettre les feuilles de calcul de soutien au loyer des ménages en bénéficiant afin que la SCHL puisse déterminer le montant garanti de soutien au loyer et le nombre référence de ménages (bénéficiant de soutien au loyer).

Les états financiers et la conciliation annuelle de l'aide fédérale devront faire l'objet d'une mission d'audit exécuté conformément aux Normes canadiennes d'audit.

Ces rapports financiers doivent être présentés dans le format établi par la SCHL ou son représentant. Les fournisseurs de logements sous l'administration de l'Agence des coopératives d'habitation (Agence) peuvent demander à leur auditeur de continuer à remplir la Déclaration annuelle de renseignements (DAR).

5.2 Rapport annuel de l'utilisation de l'aide fédérale de soutien au loyer

En même temps que le fournisseur de logements soumet ses états financiers annuels, un rapport détaillé sur la conciliation annuelle de l'aide fédérale reçue dans le cadre de l'IFLC-2 devra être soumis.

Si les rapports ne sont pas soumis comme demandé, la SCHL, et son représentant se réservent le droit de suspendre les subventions jusqu'à ce que les documents exigés soient fournis et bien complétés. La SCHL ou son représentant fournira un avis écrit, de minimum trente (30) jours avant la suspension des versements.

5.3 Conciliation annuelle de l'aide fédérale de soutien au loyer

Annuellement, la SCHL ou son représentant conciliera les subventions au moyen du rapport annuel de l'utilisation de l'aide fédérale de soutien au loyer. La conciliation consiste à la comparaison entre les versements d'aide fédérale mensuels reçus et les montants de soutien au loyer accordés aux ménages.

Si certaines informations fournies ne sont pas suffisamment claires, la SCHL, et son représentant pourront demander des informations additionnelles afin de vérifier que les calculs ont été faits selon les directives du programme.

Les montants non utilisés feront l'objet d'un ajustement sur un ou des versements mensuels subséquents. Dans certains cas, les montants pourraient être réclamés sous forme d'un paiement par le fournisseur de logements.

La SCHL se réserve aussi le droit de demander le remboursement des montants ayant mal été calculés et versés aux ménages.

5.4 Registres et confidentialité

5.4.1 Registres

Le fournisseur de logements a la responsabilité de recueillir et de conserver les renseignements personnels des ménages en lien avec leur admissibilité, leur composition et leurs diverses sources de revenus. Les documents recueillis peuvent être sous forme électronique ou papier. Ils devront être conservés en lieu sûr en toute confidentialité pendant une période de sept (7) ans conformément à l'entente signée avec la SCHL. Ils pourront ensuite être détruits en toute sécurité.

Voici la liste de ce que devrait contenir un dossier d'un ménage bénéficiant d'un soutien au loyer :

- Copie du bail ou de l'entente d'occupation;
- Tous les avis de modification du loyer;
- Tous les calculs de soutien au loyer par date et accompagnés des preuves de revenus vérifiées;
- Tous les formulaires de « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage »;
- Confirmation de statut au Canada pour tous les membres du ménage (le cas échéant)*;
- Documents justifiant une exception aux normes d'occupation (le cas échéant);
- Documents du tribunal ou autre concernant les ententes relatives à la garde ou au droit de garde des enfants (s'il y a lieu);
- Documents concernant le statut des étudiants (s'il y a lieu);
- Toutes autres correspondances avec le ménage pouvant avoir un lien avec l'aide fédérale.

* La « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage » inclura une déclaration solennelle à l'effet du droit de résidence au Canada. Si le fournisseur de logements a des doutes raisonnables de la véracité de l'information déclarée, une preuve de statut au Canada pourra être exigée.

5.4.2 Confidentialité des informations

Toutes les informations fournies par les ménages au fournisseur de logements sont strictement confidentielles et devront être traitées comme telles. Elles ne devront être divulguées qu'à l'auditeur accrédité, aux employés et aux membres du conseil d'administration du fournisseur de logements, tel qu'applicable, dans le but d'analyser une demande ou d'administrer le soutien au loyer dans le cadre de l'IFLC-2.

L'ensemble des informations recueillies devront être rendues disponibles aux autorités légitimes qui en font la demande, incluant par exemple les représentants de la SCHL.

6. FINANCEMENT TRANSITOIRE

6.1 Admissibilité

Le financement transitoire est réservé aux fournisseurs de logements ayant des difficultés à faire la transition vers le nouveau modèle de programme. La priorité est donnée aux fournisseurs de logements dont la viabilité financière est la plus à risque si aucun financement temporaire additionnel pour les dépenses d'exploitation n'est accordé lors de la période de transition à l'IFLC-2.

Le financement transitoire constitue un complément au volet du soutien au loyer. Il est octroyé, une seule fois, pour une période allant jusqu'à vingt-quatre (24) mois à partir de la date effective de l'Entente de l'IFLC-2. Pour cette période, les groupes recevront le financement des deux volets simultanément. Une fois le financement transitoire terminé, le fournisseur de logements continuera de recevoir un soutien au loyer jusqu'à la fin de l'Entente de l'IFLC-2.

La demande au financement transitoire se fait une seule fois par fournisseur de logements, à moins que le fournisseur de logements ait plusieurs phases ou comptes sous entente avec la SCHL. Si tel est le cas, chaque phase sera individuellement admissible au financement transitoire et le fournisseur de logements recevra une invitation pour chaque année où une ou plusieurs de ses ententes admissibles arrivent à échéance.

Un représentant de la SCHL sera attiré à chacun de ces groupes. Cette personne discutera avec le fournisseur de logements des mesures pour aider à la viabilité financière au-delà de la période visée de vingt-quatre (24) mois du financement temporaire.

6.2 Dépenses admissibles

Les dépenses admissibles sont les dépenses d'exploitation, telles que les dépenses d'entretien, de services publics, d'assurance, de frais légaux, ainsi que les dépenses reliées aux besoins opérationnels spéciaux des fournisseurs de logements. D'autres dépenses pourraient être admissibles, comme par exemple les frais pour l'obtention de conseils et les honoraires professionnels.

Cette liste n'est pas exhaustive et d'autres dépenses d'exploitation, à l'entière discrétion de la SCHL, pourraient être considérées.

6.3 Dépenses non admissibles

Le financement transitoire de l'IFLC-2 est un financement ponctuel qui vise à aider les fournisseurs de logements à couvrir leurs coûts d'exploitation pendant qu'ils transitionnent de leurs anciennes ententes vers le nouveau modèle de programme de l'IFLC-2 qui offre un soutien au loyer. Il n'est pas destiné aux fins du financement en capital. À cette fin, les dépenses en lien avec des projets de développement ou de rénovation, tels que les coûts de construction, de rénovation et la contribution à la réserve de remplacement, ne sont pas admissibles. Par ailleurs, les avances ou dépôts versés à des consultants ou des professionnels pour des travaux qui seront exécutés dans le futur ne sont pas admissibles tout comme les dépenses en lien avec la publicité, la promotion ou les collectes de fonds.

La liste n'est pas exhaustive et d'autres types de dépenses, à l'entière discrétion de la SCHL, pourraient ne pas être considérées.

6.4 Analyse de dossier

Le processus d'analyse pour le financement transitoire est complété conjointement avec la revue de l'annexe soumise pour l'adhésion au soutien au loyer de l'IFLC-2. En premier lieu, le montant du soutien au loyer est calculé (Section 4). Ensuite, si un besoin de financement additionnel est nécessaire afin d'assurer la viabilité du fournisseur de logements lors de la transition à l'IFLC-2, un montant de financement transitoire pourrait être offert.

L'aide accordée par le financement transitoire s'établit au cas par cas en fonction des besoins du fournisseur de logements. Ce besoin est évalué basé sur une revue de l'historique financier, du plus récent budget et une considération à certains barèmes de référence. Le montant de financement est aussi dépendant des fonds disponibles au programme de l'IFLC-2.

Un exemple d'un barème de référence est la dépense d'entretien. Une dépense d'entretien plus élevée que la norme généralement reconnue s'explique souvent par le fait que certaines charges auraient dû être imputées au fonds de réserve de remplacement au lieu du budget d'entretien. En revanche, une dépense d'entretien moins élevée que la norme généralement reconnue pourrait avoir un impact sur la longévité et la détérioration du projet. Il est aussi essentiel que les données soient équitablement analysées entre les fournisseurs de logements.

Si l'analyse préliminaire permet de conclure que des déficits d'exploitation sont probables, malgré l'apport du soutien au loyer, la SCHL demandera au fournisseur de logements de soumettre un budget de l'exercice en cours et un budget triennal, pour une analyse de dossier plus approfondie. Le budget triennal est une prévision des recettes et des dépenses de l'organisme couvrant la période visée par le financement transitoire. Il s'agit donc d'un exercice qui permet d'amorcer une réflexion sur les actions à envisager pour assurer la viabilité au-delà de la période de vingt-quatre (24) mois couverte par le financement transitoire. Le budget triennal permet aussi de juger avant le fait, de l'acceptabilité des engagements financiers prévus et, au besoin, de se prononcer sur le montant d'aide et les correctifs requis.

D'autres documents tels que les plus récents comptes de taxes, les factures d'assurances ou même des explications concernant certaines dépenses d'exploitation inhabituelles pourraient aussi être demandés pour appuyer le dossier.

6.5 Durée du financement

Le financement transitoire fournit une aide, pendant une période maximale de vingt-quatre (24) mois suivant la date de transition à l'IFLC-2.

Toutefois, à l'entière discrétion de la SCHL et au cas par cas, il pourrait y avoir des exceptions si un fournisseur de logements éprouve toujours d'importantes difficultés au-delà de la période de 24 mois.

6.6 Montant du financement transitoire

Il n'y a pas de maximum établi par fournisseur de logements. La fréquence des paiements est déterminée par la SCHL à la suite de l'analyse des besoins du fournisseur de logements. Les paiements peuvent être annuels ou forfaitaires. Le fournisseur de logements peut demander que les paiements soient versés mensuellement s'il juge qu'il en tirera un bénéfice.

Si le fournisseur de logements est admissible aux deux volets de l'IFLC-2, le soutien au loyer ainsi que le financement transitoire seront confirmés dans la même entente de l'IFLC-2.

6.7 Autres obligations

Dans le cadre du financement transitoire, le fournisseur de logements devra fournir à la SCHL ou son représentant son budget annuel quatre (4) mois avant le début de son nouvel exercice financier. Aussi, si sa situation financière a changé, le fournisseur de logements peut faire une demande d'ajustement de son montant de financement transitoire. Les demandes pour un financement additionnel seront analysées en fonction des besoins et des fonds disponibles au programme de l'IFLC-2.

6.8 Conciliation annuelle du financement transitoire

Dès la première année où le fournisseur de logements reçoit du financement transitoire, l'auditeur doit s'assurer que le montant reçu soit inscrit dans les revenus et dans les Notes aux états financiers, pour fin de suivi.

Bien que l'offre de financement transitoire est faite pour vingt-quatre (24) mois, ce financement est conciliée annuellement. Ainsi, le montant d'un éventuel surplus de financement transitoire à la première année sera reporté à la deuxième année. Si le fournisseur de logements présente un surplus de financement transitoire après la période de 24 mois, la SCHL demandera un remboursement. En revanche, si le fournisseur de logements présente un déficit pour cette période, en fonction de ses besoins et du budget relatif à l'IFLC-2, le montant de financement transitoire pourrait être révisé afin de couvrir le déficit cumulé.

Toutefois, ce déficit pourrait être révisé pour assurer que seulement les dépenses admissibles au financement transitoire soient considérées. La SCHL analysera les résultats d'exploitation des fournisseurs de logements en fonction des critères de l'IFLC-2 pour déterminer si une partie du financement transitoire doit être remboursée à la SCHL ou si le montant doit être augmenté afin de combler un manque.

7. PLAN D'ACTION

7.1 Fréquence et approbation

Le plan d'action est requis tout au long du terme de l'entente de l'IFLC-2. Chaque fournisseur de logements signant une entente dans le cadre de l'IFLC-2 doit soumettre un plan d'action triennal dans les douze (12) mois de la date effective de l'entente. Les autres plans d'action devront être mis à jour à tous les trois (3) ans, quatre (4) mois avant la fin de l'échéance du plan d'action en vigueur. Les fournisseurs de logements qui adhéreront, à moins de trois (3) ans de la fin du programme, devront soumettre un plan d'action pour la période minimalement équivalente à la période restante au programme.

Après la réception du plan d'action, la SCHL ou son représentant le révisera et communiquera avec le fournisseur de logements dans l'éventualité où il y a des questions ou des préoccupations en lien avec le plan soumis.

Les fournisseurs de logements devraient participer activement et de bonne foi pour soutenir le renforcement du secteur du logement communautaire en améliorant leurs propres pratiques opérationnelles à long terme. Bien que le financement en vertu de l'entente de l'IFLC-2 ne soit pas conditionnel aux progrès démontrés dans le plan d'action, il est nécessaire que le plan d'action soit tenu à jour tout au long de l'entente de l'IFLC-2 en faisant rapport annuellement sur l'atteinte des objectifs d'étape, afin de permettre à la SCHL ou à son représentant d'examiner les progrès. Plus de détails sur l'examen annuel sont disponibles à la section 7.3 de ce guide.

Les progrès réalisés tout au long de l'entente permettront l'atteinte des objectifs globaux du programme qui sont de renforcer et stabiliser le logement communautaire et d'augmenter l'efficacité opérationnelle des fournisseurs de logements. Cela fournit une opportunité aux fournisseurs de logement de maximiser l'utilisation des ressources mises à leur disposition par exemple, les programmes de la Stratégie nationale sur le logement de la SCHL et l'accès aux services et fonds du Centre de transformation du logement communautaire.

7.2 Contenu du plan d'action

Les éléments du plan d'action devront démontrer comment le fournisseur de logements progressera et renforcera ses pratiques en lien avec 4 domaines décrits ci-dessous :

1. Gouvernance

La gouvernance fait référence à la surveillance exercée par le conseil d'administration d'un fournisseur de logements dans le but de s'assurer que l'organisation reste économiquement viable et remplit sa mission sociale. Un fournisseur de logements est bien gouverné lorsque son conseil d'administration s'acquiesce de ses obligations fiduciaires, fonctionne de manière transparente et responsable et veille à ce qu'une gestion efficace soit en place.

Cela peut inclure des éléments tels que des pratiques décisionnelles efficaces, une gestion prudente et efficace des ressources et des mises à jour régulières des procédures (liste non exhaustive).

2. Inclusion sociale

L'inclusion sociale réfère au processus d'amélioration des conditions dans lesquelles les individus et les groupes s'engagent dans la communauté – améliorant la capacité, l'opportunité et la dignité des personnes défavorisées sur la base de leur identité. Il s'agit d'une situation dans laquelle les individus ont les ressources et les possibilités de s'impliquer dans la société dans une mesure qui leur soit satisfaisante. Travailler vers l'inclusion sociale signifie trouver et utiliser des mesures pour réduire les obstacles qui restreignent les ressources et les opportunités des groupes défavorisés.

Cela peut inclure des normes de conception sans obstacle, l'inclusion pour les groupes vulnérables, des modèles mixtes revenus / mode d'occupation et une vie communautaire dynamique (liste non exhaustive).

3. Viabilité financière

La viabilité financière fait référence à la capacité du fournisseur de logements à produire un revenu suffisant pour s'acquiesce de ses dépenses d'exploitation et de ses dettes et épargner en vue des besoins d'immobilisations futurs afin de maintenir l'immeuble en bon état.

Ceci peut inclure des activités telles que l'établissement de revenus de loyer adéquats, une planification financière et un contrôle des dépenses de fonctionnement (liste non exhaustive).

4. Gestion des immobilisations

La gestion des immobilisations fait référence aux pratiques saines en place pour gérer les immobilisations dont le Fournisseur de logements tire son revenu.

Cela peut comprendre des activités comme les relations avec les membres ou les locataires, l'établissement d'un budget, la détermination des loyers, la location des logements de la propriété, la perception des loyers et d'autres revenus, des évaluations systématiques de l'état des bâtiments et des programmes d'entretien pour s'assurer que les logements sont conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité et que les logements ainsi que l'Ensemble sont en bon état; planifier et effectuer les réparations et les remplacements d'immobilisations et protéger les immobilisations du Fournisseur de logements contre les pertes financières (liste non exhaustive).

Le plan d'action n'a pas besoin de couvrir tous ces aspects de la gestion d'un fournisseur de logements communautaires. Son contenu sera fortement basé en lien avec les sujets où des lacunes ont été identifiées. Des outils d'auto-évaluation sont disponibles afin d'identifier l'objet de ses domaines à améliorer.

7.3 Évaluation annuelle

L'atteinte des objectifs d'étape sera revue annuellement par la SCHL ou son représentant. En même temps que les états financiers, le fournisseur de logements devra soumettre les résultats de l'atteinte de ses objectifs d'étape dans un rapport annuel. Un canevas pour ce rapport annuel sera rendu disponible par la SCHL ou son représentant.

Si un objectif d'étape du plan d'action n'est pas atteint, le fournisseur de logements devra identifier les mesures correctrices qui seront prises et les délais pour l'atteindre.

À la suite de l'examen annuel des états financiers et de l'avancement des objectifs d'étape du plan d'action, la SCHL ou son représentant pourrait transmettre des recommandations en lien avec l'ajout ou la modification d'objectifs au plan d'action.

Les fournisseurs de logements sont invités à participer activement et de bonne foi afin de renforcer le secteur du logement communautaire et améliorer leurs pratiques opérationnelles à long terme.

