Initiative fédérale de logement communautaire

Guide de référence

Phase 2 (IFLC-2)

Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Stratégie nationale sur le logement

Canada

SCHL CMHC

Table des matières

1. Introduction 4
1.1 Présentation du guide de référence 4
1.2 Aperçu du programme 5
1.3 Admissibilité des fournisseurs de logements 5
1.4 Volets de financement 6
1.5 Définitions 6
1.6 Aperçu des responsabilités 8
2. Demande de soutien au loyer 9
2.1 Formulaire d'adhésion 9
2.2 Détermination des ménages admissibles 9
2.3 Tableau de demande de soutien au loyer (annexe) 10
3. Évaluation du soutien au loyer 10
3.1 Taux d'effort 10
3.2 Droit d'occupation maximal 10
3.3 Nombre minimal de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer 10
3.4 Droit d'occupation minimal 11
3.5 Montant de soutien au loyer et nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer 11
3.6 Adresses des ensembles résidentiels 11
4. Versement du soutien au loyer 11
4.1 Choisir un taux d'effort 12
4.2 Détermination de l'admissibilité 12
4.3 Calcul du soutien au loyer 14
4.4 Déclaration erronée du ménage 18
4.5 Quand recalculer le soutien au loyer pour un ménage 18
4.6 Dossiers et confidentialité 19
5. Révision du montant de soutien au loyer ou du nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer 20
5.1 Révision du montant de soutien au loyer 20
5.2 Augmentation ou diminution du nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer 21
5.3 Conciliation annuelle 21

6. Financement transitoire 21
6.1 Calcul de l'aide financière transitoire 22
6.2 Coûts admissibles et non admissibles 22
6.3 Durée du financement 22
6.4 Versement du financement transitoire 22
6.5 Examen du montant du financement transitoire 22
6.6 Déclaration annuelle du financement transitoire 23
7. Résiliation et violation de l'entente 23
8. Exigences en matière de rapports 23
8.1 Rapport annuel sur l'utilisation du soutien au loyer 23
8.2 États financiers 24
8.3 Plan d'action 24
9. Conciliation annuel du soutien au loyer 24
10. Plan d'action 25
10.1 Fréquence et durée du plan d'action 25
10.2 Progrès du plan d'action 25
10.3 Contenu du plan d'action 25
10.4 Examen du plan d'action 26
11. Détermination du revenu admissible 26
11.1 Revenus inclus 27
11.2 Revenus exclus 28
11.3 Preuves de revenus 29
11.4 Calcul du revenu mensuel basé sur d'autres fréquences de paiement . . . 31
11.5 Revenus de l'assistance sociale 31
11.6 Autres exemples de calculs du soutien au loyer 34

Important :

Le présent guide de référence est valide du 1er septembre 2020 jusqu'à la fin du programme de l'IFLC-2. La SCHL peut modifier et améliorer le présent document. Il incombe aux fournisseurs de logements d'utiliser la version la plus récente, qui sera disponible sur le site Web de la SCHL pour le programme schl.ca/iflc, dans la section « Ressources ».

Ce document a été modifié pour la dernière fois en juin 2026. Cette nouvelle version comprend des changements visant à clarifier certaines informations sur le programme. Le format a aussi été amélioré pour vous guider dans le processus d'adhésion. Veuillez consulter cette nouvelle version du guide pour prendre connaissance des changements.

Pour demander une copie papier du présent guide, veuillez envoyer un courriel à l'équipe de l'IFLC-2 à fchi2-iflc2@cmhc-schl.gc.ca.

1. Introduction

1.1 Présentation du guide de référence

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a élaboré ce guide pour aider les fournisseurs de logements qui s'inscrivent à l'Initiative fédérale de logement communautaire – Phase 2 (IFLC-2) et les fournisseurs de logements qui ont une entente dans le cadre de l'IFLC-2.

Le présent guide vise à :

- aider les fournisseurs de logements à comprendre les lignes directrices relative à la mise en œuvre et à l'administration du programme;
- montrer aux fournisseurs de logements comment calculer correctement les montants de soutien au loyer.

Le présent guide ne fait pas partie de l'entente IFLC-2 et de ses annexes. Il pourra être mis à jour par la SCHL aussi souvent que nécessaire pour clarifier les lignes directrices du programme. Les fournisseurs de logements doivent s'assurer d'utiliser la version la plus récente disponible sur le site Web l'IFLC-2[1]. Si vous avez une version papier du guide, veuillez-vous assurer d'avoir celle la plus récente en comparant la date de révision avec celle inscrite à la page 4 de la version disponible en ligne.

Le présent document s'adresse principalement aux fournisseurs de logements. Les renseignements fournis dans le présent guide suivront l'ordre exact dans lequel un fournisseur de logements fournit des renseignements lors de l'adhésion à l'IFLC-2. Les informations qui apparaissent dans les encadrés gris contiennent des recommandations à l'intention des fournisseurs de logements. Le présent document mentionne aussi les « représentants de la SCHL », c'est-à-dire l'Agence des coopératives d'habitation (l'Agence). Pour les fournisseurs de logements dont les ententes d'exploitation sont gérées par l'Agence, leur entente IFLC-2 sera également gérée par celle-ci.

Dès que l'entente de l'IFLC-2 entre en vigueur, les fournisseurs de logements doivent s'assurer que toutes les lignes directrices du programme sont appliquées. Le soutien au loyer doit ainsi être rajusté à partir de la date de prise d'effet de l'entente de l'IFLC-2.

En cas de divergence entre les exigences du programme décrites dans l'entente de l'IFLC-2 et le présent guide, l'entente aura préséance. Si le guide ne couvre pas un sujet ou un scénario particulier, veuillez vous fier aux politiques et aux lignes directrices de l'organisation qui reçoit le financement et vous assurer que le programme est administré équitablement.

[1] www.schl.ca/iflc

1.2 Aperçu du programme

L'IFLC-2 s'adresse aux fournisseurs de logements communautaires qui arrivent à la fin d'une entente d'exploitation administrée par le gouvernement fédéral.

L'IFLC-2 n'est pas une prolongation d'une entente d'exploitation existante. Il ne s'agit pas non plus d'une continuation d'un programme antérieur. L'IFLC-2 est offerte jusqu'au 31 mars 2028. Ainsi, toutes les ententes conclues dans le cadre de l'IFLC-2 prendront fin au plus tard le 31 mars 2028. L'IFLC-2 est un programme de soutien au loyer qui s'adresse aux ménages ayant un besoin permanent en matière de logement et ont un contrat d'occupation ou un bail d'au moins un an ou d'une autre durée acceptée par la SCHL.

Le programme comprend également un volet de financement transitoire, accessible aux fournisseurs de logements qui éprouvent des difficultés à faire la transition de leur entente précédente vers le programme IFLC-2 et dont la viabilité financière est la plus à risque.

Important :

Veuillez noter qu'il incombe aux fournisseurs de logements et aux ménages de choisir l'option de soutien au loyer la plus avantageuse. Plusieurs programmes et initiatives visent à soutenir les ménages à faible revenu. L'obtention d'une aide dans le cadre de l'un de ces programmes pourrait avoir une incidence sur votre admissibilité à d'autres programmes ayant des objectifs semblables.

1.3 Admissibilité des fournisseurs de logements

Pour être admissible à l'IFLC-2, vous devez répondre à deux critères :

1. Être un fournisseur de logements dont l'accord d'exploitation fédéral avec la SCHL est arrivé à échéance ou arrivera à échéance avant le 31 mars 2028.
2. Être un fournisseur de logements dont l'accord d'exploitation avec la SCHL relevait ou relève de l'un des programmes de logement social suivants :
   - Programme de logements sans but lucratif, de coopératives d'habitation et de logements pour Autochtones en milieu urbain (article 95) – antérieur à 1986
   - Programme de logements sans but lucratif, de coopératives d'habitation et de logements pour Autochtones en milieu urbain (article 95) – postérieur à 1985
   - Programme de coopératives financées par un prêt hypothécaire indexé (article 95) – postérieur à 1985
   - Programme de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation (articles 27 et 61)
   - Programme de logements sans but lucratif ou entrepreneurs (article 26)
   - Programme de supplément au loyer (logements qu'un propriétaire du secteur privé loue actuellement à des personnes dans le besoin) (article 95)

Les fournisseurs de logements peuvent se joindre à l'IFLC-2 une fois leur entente d'exploitation fédérale arrivée à échéance. La SCHL déterminera les fournisseurs de logements admissibles et leur enverra un formulaire d'adhésion, dans la mesure du possible, au moins six mois avant la fin de leur entente d'exploitation avec la SCHL.

La violation d'une entente d'exploitation antérieure ou actuelle pour tout programme de la SCHL pourrait avoir une incidence sur l'admissibilité à l'IFLC-2. Dans ce cas, la SCHL conseillera les fournisseurs de logements sur leur cas particulier.

Il existe une exception pour les coopératives financées par un prêt hypothécaire indexé. Ces fournisseurs de logements sont admissibles à l'IFLC-2 dès que le prêt hypothécaire de premier rang a été remboursé et que l'aide fédérale (pour les charges opérationnelles) a cessé d'être versée.

Il est à noter que les fournisseurs de logements qui sont admissibles à l'IFLC-2 et qui ont conclu une entente de supplément au loyer, ou une autre entente de subvention avec leur province ou leur municipalité, peuvent présenter une demande seulement pour les logements qui ne sont pas visés par ces autres ententes. Une fois ces autres ententes arrivées à échéance, les logements concernés pourraient être admissibles à l'IFLC-2.

Si vous avez des questions au sujet de votre admissibilité, veuillez communiquer avec l'équipe de l'IFLC-2 à fchi2-iflc2@cmhc-schl.gc.ca

1.4 Volets de financement

L'IFLC-2 comporte deux volets de financement : 1) soutien au loyer et 2) financement transitoire.

Soutien au loyer :

Le volet du soutien au loyer est offert aux fournisseurs de logements qui ont des locataires à faible revenu. Le financement vise à financer l'écart entre 30 % du revenu brut mensuel d'un ménage et le droit d'occupation.

Le montant de soutien au loyer et le nombre de ménages bénéficiant d'une aide sont confirmés par la SCHL dans le cadre d'une entente de l'IFLC-2. Pour plus de détails, veuillez consulter les sections 2 à 5

Financement transitoire :

Un financement transitoire est offert pour aider à couvrir les charges opérationnelles des fournisseurs de logements qui ont de la difficulté à faire la transition de leur programme précédent vers l'IFLC-2. Il est réservé aux fournisseurs de logements dont la viabilité financière est la plus à risque. Le financement est généralement offert pour une durée maximale de 24 mois. Une fois que le financement transitoire aura pris fin, le fournisseur de logements continuera de recevoir le soutien au loyer jusqu'à la fin de l'entente de l'IFLC-2.

Le financement transitoire est un complément au volet de financement du soutien au loyer. Les groupes admissibles recevront généralement du financement des deux volets simultanément. L'analyse pour le financement transitoire est effectuée en même temps que l'analyse pour le soutien au loyer de la SCHL. Pour plus de détails, veuillez consulter les sections 6

1.5 Définitions

Voici une liste des principales définitions de ce programme. Veuillez noter que l'entente de l'IFLC-2 fournit des définitions officielles des termes supplémentaires utilisés dans l'entente.

plan d'action : plan soumis par un fournisseur de logements qui démontre comment ille fournisseur de logements progressera et se renforcera dans quatre domaines : l'inclusion sociale, la viabilité financière, la gouvernance et la gestion des immobilisations.

loyer ajusté : loyer indiqué dans le bail (pour les ménages du Québec) ou droit d'occupation total (pour les ménages des autres provinces) dont sont déduits certains services, comme les services de câblodistribution, les services Internet, etc., ainsi que le rabais membre, le cas échéant. Le loyer rajusté sert à calculer le montant de soutien au loyer auquel un ménage est admissible.

composante d'allocation pour le logement ajustée : montant calculé où la composante pour le logement (fournie par certains programmes d'aide sociale) est réduite d'un montant pour les services inclus (autres que le chauffage et l'eau chaude) qu'un ménage est tenu de payer à même sa composante d'allocation pour le logement. La composante d'allocation pour le logement ajustée est utilisée au lieu de la composante pour le logement pour le calcul du soutien au loyer auquel un ménage est admissible.

revenu brut du ménage : revenu total combiné, avant impôt et autres retenues, de chaque personne vivant dans un logement, sauf toute personne financièrement à charge.

ménage : personne ou groupe de personnes occupant un même logement privé et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada.

part du ménage : différence entre le droit d'occupation à payer et le montant calculé de soutien au loyer, après ajustements. Il s'agit du montant mensuel que le ménage devra payer s'il n'y a pas sous-peuplement dans le logement et si le montant dépasse le droit d'occupation minimal.

droit d'occupation maximal : montant maximal que la SCHL utilisera pour déterminer le montant de soutien au loyer auquel un fournisseur de logements est admissible.

droit d'occupation minimal : droit d'occupation le plus bas qu'un ménage peut payer, qui est égal à 25 % du droit d'occupation. Aux fins de calcul du soutien au loyer, le montant le plus élevé entre la part du ménage et le droit d'occupation minimal doit être utilisé.

nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer : nombre de ménages pour lesquels un soutien au loyer sera fourni. Ce nombre est déterminé à partir d'une évaluation des besoins fondée sur les renseignements fournis par le fournisseur de logements et d'une évaluation des priorités effectuée par la SCHL. Il est indiqué à l'annexe B de l'entente de l'IFLC-2.

Norme nationale d'occupation : sert à déterminer le nombre de chambres requises dans un logement en fonction du nombre de personnes qui y vivent.

droit d'occupation : frais mensuels pour un logement sans exclure les subventions ou rabais. On parle aussi de droit d'occupation total.

sous-peuplement : situation où un ménage vit dans un logement dont le nombre de chambres est supérieur au nombre de chambres requises selon la Norme nationale d'occupation. On parle de logement en sous-peuplement.

charge supplémentaire pour sous-peuplement : différence entre le droit d'occupation du logement dans lequel un ménage vit actuellement et le droit d'occupation pour le logement auquel il est admissible. Veuillez consulter la section 4.3 pour en savoir plus.

période de référence : période déterminée par le fournisseur de logements (maximum de 12 mois) pendant laquelle les calculs du soutien au loyer entreront en vigueur (voir la section 4.5 pour en savoir plus).

montant de soutien au loyer : aide financière totale que le fournisseur de logements reçoit pour tous les ménages. Cette somme repose sur une évaluation des besoins et des détails fournis par le fournisseur de logements et sur une évaluation de la priorisation effectuée par la SCHL. Ce montant est indiqué à l'annexe B de l'entente de l'IFLC-2.

Tableau de demande de soutien au loyer (annexe) : formulaire à remplir pour s'inscrire au programme ou pour demander un changement au montant de soutien au loyer fourni. Les renseignements serviront à évaluer les besoins du fournisseur de logements en matière de soutien au loyer, y compris le montant de soutien au loyer et le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer.

loyer proportionné au revenu (LPR) : revenu brut mensuel du ménage multiplié par le taux d'effort (entre 25 et 30 %), tel que déterminé par le fournisseur de logements. Le LPR est utilisé dans le calcul du soutien au loyer.

Demande de soutien au loyer – Déclaration : formulaire qui doit être rempli au moment de la demande initiale de soutien au loyer, lorsqu'il y a des changements dans la composition du ménage ou dans le revenu brut du ménage (voir les sections 4.2 et 4.6) ou au moins une fois par année par la suite, par les ménages recevant un soutien au loyer.

composante d'allocation pour le logement : dans certaines provinces, portion de l'allocation d'aide sociale affectée aux dépenses liées au logement.

montant du financement transitoire : montant de l'aide versée conformément à l'annexe F, le cas échéant.

1.6 Aperçu des responsabilités

Voici un aperçu général des responsabilités des ménages et des fournisseurs de logements.

Ménage :

- Fournir au fournisseur de logements des renseignements véridiques et exacts sur le revenu de tous les membres du ménage, y compris toutes les preuves de revenus requises.
- S'assurer de ne recevoir aucun soutien au loyer ou autre financement aux mêmes fins.
- Informer immédiatement le fournisseur de logements des changements dans la composition du ménage ou dans le revenu du ménage.
- Fournir un formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration signé lors de la première demande de soutien au loyer, lorsque des changements surviennent dans le ménage (voir la section 4.5) ou au moins tous les 12 mois, ainsi que tout autre document justificatif requis pour confirmer l'admissibilité.

Fournisseur de logements :

- Recueillir le formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration signé auprès des ménages, ainsi que les documents justificatifs nécessaires, au moins tous les 12 mois.
- Recueillir et stocker en toute sécurité les renseignements personnels des ménages pendant sept ans.
- S'assurer que les ménages qui s'inscrivent à l'IFLC-2 démontrent un besoin avec un taux d'effort de 30 %, au moyen de la Feuille de calcul de soutien au loyer (disponible sur le site Web de l'IFLC-2[2]).
- Calculer les montants de soutien au loyer pour les ménages lorsqu'ils s'inscrivent et lorsque soit la composition du ménage, soit le revenu ou les droits d'occupation changent.
- Établir un taux d'effort et s'assurer que le même taux est appliqué à tous les ménages qui reçoivent un soutien au loyer.
- S'assurer que tous les ménages, qu'ils reçoivent de l'aide financière ou non, ont les mêmes privilèges.
- Soumettre les documents suivants à la SCHL ou à l'Agence :
  - Rapports annuels sur l'utilisation des fonds de l'IFLC-2 reçus.
  - États financiers audités chaque année dans les quatre mois suivant la fin de son exercice financier.
  - Plan d'action dans les 12 mois suivant la date de prise d'effet de son entente de l'IFLC-2.
  - Rapport annuel sur les résultats de l'atteinte des jalons énoncés dans le plan d'action.
- Veiller au respect des modalités et des exigences en matière de rapports de l'entente de l'IFLC-2.
- Se tenir au courant des changements apportés aux règlements et aux lois qui ont une incidence sur son organisation et les locataires, ainsi que des lignes directrices les plus récentes de l'IFLC-2 et des outils disponibles sur le site Web de l'IFLC-2[3].

Veuillez noter qu'il ne s'agit pas d'une liste complète des responsabilités. Veuillez consulter le présent document et l'entente de l'IFLC-2.

Recommandation :

Pour assurer un traitement uniforme des ménages bénéficiant d'un soutien au loyer, nous recommandons que le fournisseur de logements adopte ou mette à jour, au besoin, une politique d'administration des subventions. Cette politique sera communiquée aux locataires et décrira clairement ses pratiques de gestion du programme.

[2] www.schl.ca/iflc

[3] www.schl.ca/iflc

2. Demande de soutien au loyer

2.1 Formulaire d'adhésion

Les fournisseurs de logements recevront un formulaire d'adhésion, dans la mesure du possible, au moins six mois avant la fin de leur entente d'exploitation répondant aux critères d'admissibilité. Les fournisseurs de logements devront déterminer s'ils veulent présenter une demande à l'IFLC-2 et si des ménages ont besoin d'aide financière.

Si un fournisseur de logements choisit de présenter une demande à l'IFLC-2, tous les documents requis doivent être soumis avant la date limite fournie par la SCHL. Si vous avez de la difficulté à remplir le formulaire d'adhésion ou si vous avez des questions, veuillez communiquer avec l'équipe de l'IFLC-2 (fchi2-iflc2@cmhc-schl.gc.ca).

Important :

Si un fournisseur de logements choisit de ne pas se joindre à l'IFLC-2 à la date d'admissibilité initiale, mais souhaite le faire plus tard en raison de changements dans les besoins, il pourrait être admissible à l'IFLC-2. Veuillez consulter la section 5.2 pour en savoir plus.

Dans les cas où l'accord d'exploitation d'un fournisseur de logements avec la SCHL est arrivé à échéance il y a plus de 12 mois, la SCHL demandera des documents supplémentaires. Elle voudra confirmer que le statut du fournisseur de logements est actif et que le fournisseur de logements respecte ses obligations juridiques (p. ex. états financiers du dernier exercice, preuve de l'enregistrement de l'organisation).

2.2 Détermination des ménages admissibles

L'admissibilité des ménages est déterminée par trois principaux critères : la composition du ménage, le revenu du ménage et le droit d'occupation. Pour recevoir un soutien au loyer, un ménage doit démontrer qu'il consacre plus de 30 % de son revenu brut au logement.

Le ménage doit répondre aux critères suivants :

- Le ménage doit compter au moins un occupant de 18 ans ou plus ou émancipé conformément aux lois applicables.
- Tous les membres du ménage doivent avoir le droit de vivre au Canada.
- Le logement doit être la résidence principale de tous les occupants (sauf les enfants en garde partagée).

Les ménages qui reçoivent un soutien au loyer d'une autre source ne seront pas admissibles au soutien au loyer de l'IFLC-2. Un ménage bénéficiant d'un soutien au loyer de l'IFLC-2 et recevant ensuite un autre type de financement pour le soutien au loyer (municipal, provincial, fédéral ou autre) devra rembourser le soutien au loyer de l'IFLC-2 reçu.

Composition du ménage

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

- Une personne seule
- Une personne et son conjoint (de chaque famille au sein du ménage, si le ménage est formé de plusieurs familles)
- Un parent qui vit 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
- D'autres signataires du bail ou du contrat d'occupation

Revenu du ménage

Les sources de revenus incluses de tous les occupants du ménage doivent être prises en compte et additionnées aux fins de calcul du soutien au loyer. Les montants bruts, c'est-à-dire les montants avant impôt ou autres retenues (de tous les revenus admissibles du ménage), doivent être pris en considération.

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

- Gains et revenus d'emploi (incluant pensions et rentes de travail)
- Produits de placements
- Autres revenus en espèces

Pour en savoir plus sur les revenus inclus ou exclus, veuillez consulter la section 11.

Droit d'occupation

Le droit d'occupation (aussi appelé « droit d'occupation total ») correspond aux frais mensuels pour un logement. Ce montant ne comprend pas les subventions ou les rabais offerts par le fournisseur de logements.

2.3 Tableau de demande de soutien au loyer (annexe)

À l'aide des renseignements recueillis auprès des ménages, les fournisseurs de logements doivent remplir le Tableau de demande de soutien au loyer (annexe). Ce tableau doit comprendre tous les ménages admissibles, y compris ceux sur une liste d'attente, pour lesquels le fournisseur de logements aimerait demander un soutien au loyer.

Pour en savoir plus sur la façon de remplir le Tableau de demande de soutien au loyer (annexe), veuillez communiquer avec l'équipe de l'IFLC-2 à fchi2-iflc2@cmhc-schl.gc.ca.

3. Évaluation du soutien au loyer

À l'aide des renseignements soumis par le fournisseur de logements, la SCHL effectuera une évaluation des besoins et de la priorisation. Elle envisagera d'autres ajustements applicables pour déterminer le montant de soutien au loyer auquel un fournisseur de logements est admissible.

3.1 Taux d'effort

Les fournisseurs de logements ont la possibilité de déterminer un taux d'effort se situant entre 25 et 30 % qu'ils utiliseront pour distribuer le soutien au loyer aux ménages admissibles. Pour calculer le montant de soutien au loyer auquel un fournisseur de logements est admissible, la SCHL utilise généralement un taux d'effort de 28 %.

3.2 Droit d'occupation maximal

Il n'existe pas de loyer maximal qu'un fournisseur de logements pourrait imposer aux locataires. Toutefois, pour s'assurer que le programme est exécuté conformément à son objectif, si la SCHL détermine que le droit d'occupation est inabordable, elle utilisera un loyer abordable aux fins de calcul du montant de soutien au loyer auquel un fournisseur de logements est admissible. Ce loyer abordable reposera sur les données du marché locatif applicables sur le Portail de l'information sur le marché de l'habitation[4] de la SCHL.

3.3 Nombre minimal de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer

Dans le cadre du programme, le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer ne pourra pas être inférieur à un. Il s'agit du nombre minimal de ménages requis pour être admissible au soutien au loyer et pour maintenir en vigueur une entente de l'IFLC-2.

[4] http://cmhc-schl.gc.ca/pimh

Important :

Si le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer est de 0 pendant une période de 24 mois ou plus, la SCHL se réserve le droit de résilier l'entente de l'IFLC-2. Le fournisseur de logements pourra toujours demander d'adhérer au programme à une date ultérieure lorsqu'un ménage pourrait se qualifier. Toutefois, l'approbation de l'aide dépendra du budget du programme disponible, ainsi que d'une évaluation des besoins et de la priorisation effectuée par la SCHL.

3.4 Droit d'occupation minimal

Le droit d'occupation minimal correspond au montant minimal qu'un ménage devra payer pour un logement sans services. Pour en savoir plus sur le calcul du droit d'occupation minimal, veuillez consulter la section 4.3

3.5 Montant de soutien au loyer et nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer

Dans le cadre du programme, la SCHL convient d'offrir un soutien au loyer à un certain nombre de ménages. Ce nombre sera en vigueur pendant la durée de l'entente de l'IFLC-2, à condition que les modalités de l'entente soient respectées et que les besoins demeurent présents. Le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer est indiqué à l'annexe B de l'entente.

Remarque : Un ménage correspond à 12 mois de soutien au loyer. Par conséquent, 2 ménages bénéficiant d'un soutien pendant 6 mois chacun pendant l'année (2 ménages × 6 mois = 12 mois) égalent 1 ménage (1 ménage × 12 mois = 12 mois).

3.6 Adresses des ensembles résidentiels

Dans le cadre du programme, les fonds ne sont pas liés à un ménage en particulier. Les fournisseurs de logements peuvent offrir un soutien au loyer à tout ménage vivant à l'une des adresses de l'ensemble résidentiel. Les adresses des ensembles résidentiels admissibles figurent à l'annexe B de l'entente de l'IFLC-2.

Bon à savoir!

Certains ensembles résidentiels peuvent comporter plusieurs phases et différentes dates d'admissibilité à l'IFLC-2. Si un fournisseur de logements a déjà une entente de l'IFLC-2 et qu'il a des besoins supplémentaires pour les phases ultérieures, l'annexe B de l'entente de l'IFLC-2 sera mise à jour pour inclure le nouveau nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer, le nouveau montant de soutien au loyer et les nouvelles adresses.

4. Versement du soutien au loyer

Le fournisseur de logements reçoit le montant total de soutien au loyer indiqué à l'annexe B de l'entente de l'IFLC-2. Ce montant doit être géré comme une enveloppe budgétaire.

Le fournisseur de logements peut répartir les fonds entre les ménages à faible revenu qui démontrent un besoin avec un taux d'effort de 30 %, à condition que les ménages vivent à l'une des adresses indiquées à l'annexe B de l'entente et que les directives du programme soient respectées.

Sans se limiter au nombre de ménages, le fournisseur de logements pourrait offrir le montant total versé par la SCHL à un nombre de ménages inférieur ou supérieur. Il pourrait aussi rajuster le taux d'effort en fonction des besoins actuels des ménages.

Veuillez noter que les fonds inutilisés devront être remboursés à la fin de l'exercice financier.

4.1 Choisir un taux d'effort

Le fournisseur de logements doit choisir un taux d'effort qui se situe entre 25 % et 30 %. Le LPR est calculé en multipliant le taux d'effort par le revenu brut mensuel du ménage.

Les fournisseurs de logements peuvent changer le taux d'effort au cours de l'exercice financier, mais ils devront appliquer le changement rétroactivement au début de l'exercice financier (afin qu'un seul taux d'effort soit utilisé pour l'ensemble de l'exercice financier).

Un seul taux d'effort peut être appliqué à l'exercice financier d'un fournisseur de logements, et le taux d'effort doit être le même pour tous les ménages assistés tout au long de l'exercice. Bien qu'un seul taux d'effort puisse être utilisé pendant un exercice, il peut varier d'un exercice financier à l'autre.

Si le financement de l'IFLC-2 n'est pas suffisant, les fournisseurs de logements peuvent le compléter à même leurs propres fonds, à condition que le taux d'effort demeure le même tout au long de l'exercice pour les ménages qui reçoivent le soutien au loyer de l'IFLC-2.

Exemple :

Si un fournisseur de logements applique un taux d'effort de 30 % et qu'un ménage a un revenu brut mensuel de 2 200 $, le calcul du LPR sera de 2 200 $ × 30 % = 660 $.

Exemple :

Un fournisseur de logements dont l'exercice s'étend du 1er janvier au 31 décembre commence son exercice en utilisant un taux d'effort de 30 %. En avril, il choisit d'abaisser le taux d'effort à 28 %. Étant donné qu'un seul taux d'effort est permis au cours d'un exercice, le fournisseur de logements doit recalculer le montant de soutien au loyer auquel un ménage est admissible en fonction d'un taux d'effort de 28 % rétroactivement, à compter du 1er janvier.

Recommandation :

Pour qu'ils disposent de fonds suffisants pour répondre aux besoins des ménages, nous recommandons aux fournisseurs de logements de commencer leur exercice en utilisant un taux d'effort plus élevé, puis de le réduire, s'il reste des fonds.

Par ailleurs, nous recommandons que les calculs soient vérifiés vers 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.

4.2 Détermination de l'admissibilité

Lors de la demande initiale de soutien au loyer, lorsque des changements surviennent dans la composition du ménage, dans le revenu brut du ménage ou dans les droits d'occupation (voir la section 4.5) et au moins une fois par année, le ménage doit remplir un formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration. Ce formulaire et tous les documents justificatifs seront utilisés pour calculer le soutien au loyer.

Demande de soutien au loyer – Déclaration

Pour vérifier si un ménage remplit les critères du soutien au loyer, le fournisseur de logements devra recueillir une preuve de la composition et du revenu du ménage au moment de la demande initiale et au moins une fois par année, en plus de recueillir le formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration dûment rempli et signé. Ce formulaire est disponible sur le site Web de la SCHL pour l'IFLC-2[5].

Dans ce formulaire, le ménage doit signer une déclaration confirmant 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 immédiatement de tout changement en lien avec la composition du ménage et son revenu (à la hausse ou à la baisse).

[5] www.schl.ca/iflc

Comme il est mentionné dans le formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration, il incombe au fournisseur de logements d'informer le ménage bénéficiant d'un soutien que les renseignements contenus dans ses dossiers concernant sa demande de soutien au loyer seront traités de façon confidentielle et stockés à un emplacement sûr.

Le fournisseur de logements devra conserver tous les documents reçus d'un ménage et démontrant son admissibilité dans un dossier. Ces renseignements ne sont pas régulièrement soumis à la SCHL ou à l'Agence. Malgré tout, les documents doivent être conservés au dossier pendant sept ans. Veuillez consulter la section 4.6 pour en savoir plus.

Important :

Le fournisseur de logements doit aussi informer les ménages bénéficiant d'un soutien au loyer des lignes directrices de l'IFLC-2, des exigences en matière de rapports, des responsabilités des ménages et de l'investissement fédéral dans leur logement. Le fournisseur de logements peut laisser au ménage jusqu'à quatre mois pour recueillir tous les documents nécessaires au renouvellement de sa demande de soutien au loyer. Après cette période, un ménage n'ayant pas fourni tous les documents demandés verra son soutien au loyer prendre fin et il devra rembourser les sommes versées durant la période.

Preuves d'occupation

Au moyen du formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration, les ménages devront fournir les informations suivantes au fournisseur de logements :

- Le nom de tous les occupants et les relations qui les unissent. Ces renseignements sont aussi nécessaires pour déterminer le statut de personnes à charge des occupants (voir la section 2.2). Ils permettent par ailleurs de déterminer s'il y a sous-peuplement dans le logement (voir la section 4.3).
- L'âge des enfants et des étudiants. Cette information est nécessaire pour établir les exceptions en ce qui concerne les revenus des étudiants.
- Une preuve de fréquentation d'un établissement d'enseignement doit être fournie pour les enfants de 18 à 26 ans.

Aucun adulte dont le nom ne figure pas au formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration ne peut vivre dans le logement.

Preuves de revenus

Tous les membres du ménage, sauf ceux considérés comme des personnes à charge, doivent déposer des preuves suffisantes de leurs revenus courants. Notez que les revenus versés rétroactivement doivent être considérés comme ayant été versés l'année où ils ont été reçus. Les preuves de revenus doivent être remises au fournisseur de logements, qui les conservera dans un dossier au nom du ménage. Au besoin, elles pourront être vérifiées par la SCHL ou son représentant.

Veuillez consulter la section 11 pour en savoir plus sur les revenus inclus et exclus, ainsi que sur les preuves suffisantes des principaux types de revenus.

4.3 Calcul du soutien au loyer

Services publics

Aux fins de calcul du soutien au loyer, les services de chauffage et d'eau chaude sont considérés comme inclus dans le loyer. Autrement dit, si le loyer comprend ces services, aucun ajustement ne sera apporté au LPR. Toutefois, si les coûts du chauffage et de l'eau chaude ne sont pas inclus, un montant pour ces services doit être déduit du LPR.

Les autres services, comme l'électricité, le coût de location des appareils électroménagers, etc., ne sont pas des services subventionnés. Veuillez consulter la section suivante, Loyer ajusté.

La SCHL détermine et rend disponibles les montants liés aux services en fonction de la taille du logement, du type de logement et des régions/provinces à utiliser pour calculer les ajustements liés aux services. Lors des calculs annuels, le fournisseur de logements devra s'assurer d'utiliser les plus récents coûts repères des services publics disponibles sur le site Web de la SCHL. Ces coûts repères sont fournis dans la Feuille de calcul de soutien au loyer disponible sur le site Web de l'IFLC-2[6]. Veuillez consulter le site Web pour en savoir plus sur la fréquence de ces mises à jour.

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

Bon à savoir!

S'il y a plusieurs sources d'énergie, tenez compte de la source d'énergie utilisée pour le chauffage lorsque vous remplissez la Feuille de calcul de soutien au loyer.

Loyer ajusté

Le loyer ajusté est une notion importante dans le calcul du soutien au loyer. Le loyer ajusté correspond au droit d'occupation total (loyer indiqué dans le bail), dont sont déduits les coûts liés à certains services qui peuvent 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 ou du droit d'occupation total sont, sans s'y limiter, les suivants :

- Service de câblodistribution
- Service Internet
- Stationnement
- Location des appareils (laveuse, sécheuse, réfrigérateur, four, air conditionné, etc., mais pas la location de chauffe-eau)

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

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

Important :

Pour la région du Québec, le montant du soutien au loyer est calculé à partir du loyer indiqué au bail moins le rabais membre, même si le ménage n'est pas membre de la coopérative. Pour être équitable, le rabais membre doit être déduit du loyer au bail pour tous les ménages occupant un logement dans une coopérative où un rabais membre est en vigueur.

[6] www.schl.ca/iflc

Droit d'occupation minimal

Le droit d'occupation minimal correspond au montant minimal qu'un ménage devra payer pour un logement sans services.

Pour calculer le droit d'occupation minimal, nous utilisons le droit d'occupation total (issu du bail) duquel nous soustrayons les allocations déterminées par la SCHL chaque année pour l'électricité (si celle-ci est incluse dans le droit d'occupation total) ainsi que pour le chauffage et l'eau chaude (même si ceux-ci ne sont pas inclus dans le droit d'occupation total). Nous déduirons aussi le rabais membre lorsque le ménage y a droit (Québec seulement) et les autres services qui pourraient être inclus dans le droit d'occupation total pour un montant ne dépassant pas 20 % du droit d'occupation total. Ce résultat sera multiplié par 25 % afin d'obtenir le droit d'occupation minimal.

Le droit d'occupation minimal sera à payer si la part du ménage calculée est inférieure au droit d'occupation minimal. Pour plus de clarté, dans l'exemple ci-dessous, si le ménage avait un revenu mensuel de 0 $, le droit d'occupation minimal (montant que le ménage devrait payer) serait de 185 $ par mois.

Exemple : Fournisseur de logements situé à l'extérieur du Québec.

- Droit d'occupation (bail) : 900 $
- Électricité incluse : 60 $ (allocation)
- Allocation pour le chauffage et l'eau chaude : 100 $

Loyer ajusté = 900 $ - 60 $ - 100 $ = 740 $

Droit d'occupation minimal = 740 $ × 25 % = 185 $

Exemple : Fournisseur de logements situé au Québec.

- Droit d'occupation (bail) : 850 $
- Rabais membre : 150 $
- Électricité incluse : 26 $ (allocation)
- Allocation pour le chauffage et l'eau chaude : 50 $

Loyer ajusté = 850 $ - 150 $ - 26 $ - 50 $ = 624 $

Droit d'occupation minimal = 624 $ × 25 % = 156 $

Le droit d'occupation minimal sera à payer si la part du ménage calculée est inférieure au droit d'occupation minimal. Pour plus de clarté, dans l'exemple ci-dessus, si le ménage au Québec avait un revenu mensuel de 0 $, le droit d'occupation minimal (montant que le ménage devrait payer) serait de 156 $ par mois.

Normes d'occupation

Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres est suffisant, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation. La Norme nationale d'occupation précise qu'un nombre de chambres suffisant signifie une chambre pour :

- un couple d'adultes qui cohabitent;
- une personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage;
- deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans;
- une fille ou un garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent alors partager la même chambre.

Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).

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

La SCHL se réfère à la Norme nationale d'occupation, mais les fournisseurs de logements peuvent appliquer une norme différente lorsque la situation le justifie, à condition que les ménages n'aient pas plus d'une chambre par personne. Dans le cas contraire, on considérera que le logement est en sous-peuplement (voir la section 4.3).

Exceptions à la norme d'occupation minimale

Les situations suivantes sont des exceptions à la norme d'occupation minimale. Le fournisseur de logements doit conserver, dans le dossier du ménage concerné par l'une ou l'autre de ces exceptions, les informations et documents attestant et prouvant l'exception accordée.

A. Dans l'éventualité d'une condition médicale justifiée, deux 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 la *Loi canadienne sur les droits de la personne*, l'obligation d'adaptation impose aux fournisseurs de logements d'ajuster leurs règlements, politiques ou pratiques afin d'éviter la 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 dans 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 de 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 enfants, mais qui peut 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 de son droit de visite ou de le faire respecter. 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 si elle fournit 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 ou l'adoption de l'enfant.

G. Un ménage qui, pour des raisons médicales, aurait de grandes difficultés à déménager peut demeurer dans le logement qu'il occupe. Les troubles liés au stress peuvent être des raisons médicales. Le médecin traitant de l'occupant concerné doit pouvoir confirmer, par écrit dans un document signé de sa part, que le préjudice causé par le déménagement de son patient serait important et aurait un impact négatif sur son état de santé.

Charge supplémentaire pour sous-peuplement

On considère qu'il y a sous-peuplement si un ménage recevant un soutien au loyer de l'IFLC-2 vit dans un logement dont le nombre de chambres (type de logement) est supérieur au nombre de chambres requises en vertu de la Norme nationale d'occupation. Dans ce cas, une charge supplémentaire pour sous-peuplement peut être exigée.

La charge supplémentaire pour sous-peuplement est égale à la différence entre le droit d'occupation pour le type de logement actuel du ménage et le droit d'occupation pour le type de logement auquel le ménage est admissible en vertu de la Norme nationale d'occupation.

Si aucun logement de taille plus convenable n'est disponible, la charge supplémentaire pour sous-peuplement ne sera pas appliquée.

Dès qu'un logement de taille convenable ou plus convenable est disponible pour un ménage vivant dans un logement en sous-peuplement, le fournisseur de logements doit l'offrir au ménage. Le ménage aura un maximum de 30 jours à compter de la date de la lettre offrant le logement de taille convenable pour accepter ou refuser l'offre.

Un ménage qui accepte l'offre de logement ne se verra imposer aucune charge supplémentaire entre le moment où il occupe toujours son logement en sous-peuplement et le moment où il déménage dans le logement de taille convenable offert. Un ménage qui refuse l'offre d'un logement de taille convenable ne se verra pas appliquer de charge supplémentaire pour sous-peuplement pendant une période de six mois 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.

Il est important de rappeler que cette charge supplémentaire ne fait pas partie du bail ou du contrat d'occupation et que le ménage et le fournisseur de logements sont responsables de prendre les dispositions nécessaires.

Bon à savoir!

Si le fournisseur de logements n'a aucun type de logement qui correspond à la Norme nationale d'occupation, le logement de la taille la plus proche sera considéré comme celui qui s'applique aux fins de la mise en application de la présente politique. Par exemple, un ménage vit dans un logement de trois chambres et devrait vivre dans un logement d'une chambre selon la norme d'occupation. Toutefois, le fournisseur de logements n'a que des logements de deux ou trois chambres. Ainsi, le ménage vivra dans le logement de deux chambres sans avoir à payer de charge supplémentaire pour sous-peuplement.

Un ménage qui accepte une offre de logement qui ne correspond pas totalement à la Norme nationale d'occupation peut refuser l'offre d'un autre logement plus adéquat soumise par son fournisseur de logements au cours des 24 mois suivants sans avoir à payer de charge supplémentaire pour sous-peuplement. Cette exception est proposée pour éviter les coûts associés aux déménagements fréquents. Si plusieurs ménages occupent un logement en sous-peuplement, le fournisseur de logements doit adopter une politique interne pour déterminer à qui il offrira un logement en priorité. Cette politique doit être connue des locataires et appliquée rigoureusement. Nous encourageons les fournisseurs de logements à avoir leurs propres politiques de gestion internes. Veuillez noter que la SCHL n'interférera pas avec les politiques internes des fournisseurs de logements et ne fournira pas de directives précises à ce sujet.

Recommandation :

Lorsque le fournisseur de logements se joint à l'IFLC-2, nous lui recommandons de ne pas appliquer de charge supplémentaire pour sous-peuplement à un ménage qui paie déjà une surprime dans le cadre des anciens programmes de la SCHL s'il n'y a pas de logements adéquats disponibles. Toutefois, la charge supplémentaire pour sous-peuplement peut s'appliquer si le ménage confirme par écrit son intention de ne pas emménager dans un logement de taille plus convenable lorsqu'un tel logement sera disponible. Le montant de la charge supplémentaire doit alors respecter les lignes directrices de l'IFLC-2.

Exemple : Un ménage vit dans un logement de deux chambres. Selon la Norme nationale d'occupation, le ménage devrait vivre dans un logement d'une chambre. Le fournisseur de logements doit effectuer le calcul suivant :

Charge supplémentaire = droit d'occupation pour le logement de deux chambres – droit d'occupation pour le logement d'une chambre

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, s'il y a trois logements d'une chambre, le fournisseur de logements doit calculer la moyenne des droits d'occupation de ces trois logements et l'utiliser dans la formule précédente.

Exemple : Un ménage habite un logement de deux chambres et le droit d'occupation est de 765 $. Selon la Norme nationale d'occupation, le ménage devrait vivre dans un logement d'une chambre. Les droits d'occupation de logements d'une chambre sont de 680 $, 685 $ et 700 $.

Droit d'occupation moyen pour les logements d'une chambre :

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

Calcul de la charge supplémentaire :

765 $ - 688 $ = 77 $

La charge supplémentaire est de 77 $.

4.4 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. Comme indiqué dans le formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration, le ménage aura la responsabilité de rembourser les sommes reçues en trop si les informations transmises à son fournisseur de logements étaient erronées et auraient conduit à un mauvais calcul du montant de soutien au loyer.

Si un ménage déclare 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 les documents justificatifs suffisants. Un ajustement pour la période précédente pourra aussi être nécessaire, selon la fin de l'exercice du fournisseur de logements. Une fausse déclaration peut conduire à une suspension voire à l'annulation du soutien au loyer pour ce ménage dans l'IFLC-2, programme administré par le fournisseur de logements.

4.5 Quand recalculer le soutien au loyer pour un ménage

Recommandation :

Si le revenu brut du ménage diminue, le fournisseur de logements doit recalculer le soutien au loyer pour s'assurer que les besoins du ménage sont satisfaits rapidement.

Pendant la période de référence (voir la section 1.5), le fournisseur de logements n'a pas à recalculer le soutien au loyer pour le ménage si le changement du revenu mensuel est inférieur à 100 $ par rapport au revenu mensuel du ménage au moment du calcul initial ou au début de la période de référence. Toutefois, si la variation du revenu mensuel atteint ou dépasse 100 $, le soutien au loyer pour le ménage devra être recalculé. Cette exigence s'applique aussi à tout changement du revenu fourni par les programmes d'aide sociale (voir la section 11.5).

Les fournisseurs de logements doivent obtenir un nouveau formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration et les documents justificatifs de la part des ménages pour recalculer leur montant de soutien au loyer. Le formulaire doit être mis à jour au moins tous les 12 mois.

Recommandation :

Pour assurer un traitement uniforme des ménages bénéficiant d'un soutien au loyer dans ce domaine et d'autres domaines, la SCHL recommande que le fournisseur de logements adopte et publie une politique d'administration des subventions qui énonce clairement ses pratiques de gestion du programme.

Bon à savoir!

Si le calcul du soutien au loyer change pendant la période de référence en raison d'un changement dans la composition ou le revenu du ménage, le fournisseur de logements peut utiliser les mêmes montants pour les services indiqués dans la Feuille de calcul de soutien au loyer au début de la période de référence. Toutefois, si le calcul du soutien au loyer change en raison d'un changement du droit d'occupation, nous recommandons que les montants des services soient mis à jour avec les montants les plus récents indiqués dans la Feuille de calcul de soutien au loyer, disponible sur le site Web de la SCHL pour l'IFLC-2[7].

Exemple 1 :

Audrey vit seule dans son appartement. Lors du calcul initial de son soutien au loyer, elle a un revenu de 1 000 $ par mois. Le mois suivant, son revenu augmente de 50 $ par mois. Six mois plus tard, son revenu augmente de 25 $ par mois, ce qui porte son revenu total à 1 075 $. L'augmentation totale s'élève donc à 75 $ depuis le calcul initial de son soutien au loyer. Étant donné que l'augmentation mensuelle cumulative est inférieure à 100 $, le montant de soutien au loyer qu'Audrey reçoit n'aura pas à être recalculé avant le début de la prochaine période de référence.

Exemple 2 :

Mohammed et Nathalie vivent ensemble dans leur appartement. Lors du calcul initial de leur soutien au loyer, ils avaient un revenu combiné de 2 000 $ par mois, Mohammed et Nathalie recevant chacun 1 000 $ par mois. Le mois suivant, le revenu de Nathalie augmente de 75 $ par mois. Six mois plus tard, le revenu de Mohammed augmente de 50 $ par mois, ce qui porte leur revenu total à 2 125 $. L'augmentation totale s'élève donc à 125 $ depuis le calcul initial de leur soutien au loyer. Étant donné que l'augmentation mensuelle cumulative est supérieure à 100 $, le montant de soutien au loyer que Mohammed et Nathalie reçoivent devra être recalculé en fonction d'un revenu combiné de 2 125 $.

4.6 Dossiers et confidentialité

Dossiers

Le fournisseur de logements a la responsabilité de recueillir et de conserver les renseignements personnels des ménages concernant leur admissibilité, leur composition et leurs 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 ans conformément à l'entente de l'IFLC-2 signée avec la SCHL. Ils devront ensuite être détruits en toute sécurité.

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

- Copie du bail ou du contrat d'occupation
- Tous les avis de modification du droit d'occupation
- Tous les calculs du soutien au loyer (à remplir dans les formulaires Feuille de calcul de soutien au loyer), accompagnés d'une preuve de revenu vérifiée
- Tous les formulaires Demande de soutien au loyer – Déclaration
- Confirmation de statut au Canada pour tous les membres du ménage (s'il y a lieu) *
- Documents justifiant une exception à la Norme nationale d'occupation (s'il y a lieu)

[7] www.schl.ca/iflc

- 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

* Le formulaire Demande de soutien au loyer – Déclaration inclura une déclaration solennelle concernant le droit de résidence au Canada. Si le fournisseur de logements a des doutes raisonnables sur la véracité de l'information déclarée, une preuve de statut au Canada pourra être exigée.

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, selon le cas, dans le but d'analyser une demande de soutien au loyer ou d'administrer l'IFLC-2.

L'ensemble des informations recueillies devront être rendues disponibles aux autorités légitimes qui en font la demande, comme la SCHL ou ses représentants.

5. Révision du montant de soutien au loyer ou du nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer

Comme mentionné précédemment, la SCHL convient de fournir un montant précis de soutien au loyer à un nombre précis de ménages pendant la durée de l'entente de l'IFLC-2. Toutefois, il pourrait arriver que des changements à ces chiffres soient nécessaires.

5.1 Révision du montant de soutien au loyer

Lorsque le montant de soutien au loyer fourni par la SCHL n'est plus suffisant pour appliquer un taux d'effort de 30 % aux calculs des ménages recevant un soutien au loyer (sans dépasser le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer indiqué à l'annexe B de l'entente de l'IFLC-2), le montant de soutien au loyer reçu par un fournisseur de logements peut être augmenté.

De même, lorsque le montant de soutien au loyer fourni par la SCHL est supérieur aux besoins actuels d'un fournisseur de logements, le montant de soutien au loyer reçu par celui-ci peut être réduit. Dans de telles situations, le fournisseur de logements doit communiquer avec l'équipe de l'IFLC-2 à fchi2-iflc2@cmhc-schl.gc.ca pour demander une révision du montant de l'aide.

La SCHL remettra au fournisseur de logements les formulaires qui devront être remplis. Une fois les renseignements mis à jour reçus, la SCHL effectuera un examen pour déterminer le montant de soutien au loyer nécessaire. Si un ajustement rétroactif est nécessaire, le montant de soutien au loyer sera ajusté à la date à laquelle les besoins ont changé ou au début de l'exercice en cours du fournisseur de logements, selon la date la plus récente. L'annexe B de l'entente de l'IFLC-2 sera modifiée en conséquence.

La SCHL encourage les fournisseurs de logements à soumettre leur demande de révision du montant de soutien au loyer dès que les calculs démontrent que le montant de financement obtenu est insuffisant ou excède les besoins.

5.2 Augmentation ou diminution du nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer

Si le nombre de ménages ayant besoin d'un soutien au loyer change, le fournisseur de logements doit communiquer avec l'équipe de l'IFLC-2 à fchi2-iflc2@cmhc-schl.gc.ca pour demander un nouveau calcul du soutien au loyer.

Comme dans le cas d'une révision du montant de soutien au loyer, une fois les renseignements mis à jour reçus, la SCHL effectuera un examen pour déterminer le montant de soutien au loyer nécessaire. Une évaluation de la priorisation peut aussi être requise. Une fois l'examen terminé, si un changement est nécessaire, l'annexe B de l'entente de l'IFLC-2 sera modifiée en conséquence.

5.3 Conciliation annuelle

La SCHL ou son représentant effectue une conciliation annuelle des fonds. Si la conciliation annuelle montre que le montant de soutien au loyer reçu au cours de l'exercice précédent n'était pas suffisant pour répondre aux besoins en utilisant un taux d'effort de 30 % pour le nombre de ménages indiqué dans l'entente de l'IFLC-2, un supplément rétroactif peut être fourni. Dans le cas contraire, c'est-à-dire si la conciliation annuelle montre que le soutien au loyer reçu n'a pas été utilisé en totalité, les fonds inutilisés devront être remboursés à la SCHL par le fournisseur de logements. Veuillez consulter la section 9 pour en savoir plus.

Si la conciliation annuelle montre qu'une partie importante du soutien au loyer n'est pas utilisée, la SCHL pourra discuter avec le fournisseur de logements de la possibilité de réduire le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer ou le montant de soutien au loyer. Toutefois, la décision de réévaluer les besoins incombera au fournisseur de logements.

6. Financement transitoire

La SCHL informera les fournisseurs de logements admissibles au financement transitoire.

Le financement transitoire est réservé aux fournisseurs de logements ayant des difficultés à faire la transition de leur précédente entente d'exploitation fédérale vers le nouveau programme. Le financement ne vise pas à couvrir le déficit opérationnel au dollar près. Il vient plutôt s'ajouter à la composante de soutien au loyer et vise à faciliter la transition vers un programme de soutien au loyer. Des détails sur le montant du financement transitoire fourni seront inclus à l'annexe F de l'entente de l'IFLC-2. Une fois que le financement transitoire aura pris fin, le fournisseur de logements continuera de recevoir le soutien au loyer jusqu'à la fin de l'entente de l'IFLC-2.

La priorité est accordée aux fournisseurs de logements dont la viabilité financière est la plus à risque si aucun financement temporaire supplémentaire pour les charges opérationnelles n'est fourni. Ce financement est généralement réservé aux ensembles résidentiels recevant des subventions majorées ou aux ensembles de logements pour Autochtones en milieu urbain.

Remarque : Les fournisseurs de logements visés par une entente d'exploitation en plusieurs phases avec la SCHL qui sont admissibles au financement transitoire seront évalués en fonction de leurs besoins en financement transitoire et en soutien au loyer de l'IFLC-2 au fur et à mesure que chaque entente d'exploitation admissible arrive à échéance.

6.1 Calcul de l'aide financière transitoire

Le processus d'analyse pour le financement transitoire est mené conjointement avec le processus d'analyse pour le soutien au loyer. Aucune autre mesure n'est requise de la part du fournisseur de logements pour pouvoir avoir droit au financement transitoire.

Si le fournisseur de logements est admissible au financement transitoire, une évaluation des besoins sera effectuée en examinant les renseignements financiers historiques et en tenant compte des coûts admissibles, des normes du secteur (l'inflation, par exemple) et du budget disponible.

Si d'autres documents sont requis, la SCHL informera les fournisseurs de logements des renseignements à fournir et du moment où ils devront les soumettre.

Il n'y a pas de maximum établi par fournisseur de logements.

6.2 Coûts admissibles et non admissibles

Les dépenses admissibles sont les dépenses d'exploitation, telles que les dépenses d'entretien, de services publics, d'assurance, de frais juridiques, ainsi que les dépenses liées aux besoins spécifiques des fournisseurs de logements. D'autres dépenses pourraient être admissibles, comme les frais de services de consultation et les honoraires professionnels.

Les dépenses liées aux projets d'aménagement ou de rénovation, comme les coûts de construction et de rénovation, 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.

Les listes ci-dessus ne sont pas exhaustives. La SCHL peut, à sa seule discrétion, déterminer l'admissibilité d'autres types de dépenses.

6.3 Durée du financement

Le financement transitoire est généralement calculé en fonction des besoins estimés pour une période maximale de 24 mois après la date de transition vers l'IFLC-2.

Toutefois, à l'entière discrétion de la SCHL et au cas par cas, des exceptions sont possibles si un fournisseur de logements éprouve toujours d'importantes difficultés au-delà de la période de 24 mois. Une telle exception pourrait être déclenchée par une demande du fournisseur de logements. Des documents supplémentaires pourront être demandés pour appuyer la demande.

6.4 Versement du financement transitoire

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.

6.5 Examen du montant du financement transitoire

Si un fournisseur de logements estime que le montant du financement transitoire fourni n'est pas suffisant pour répondre à ses besoins ou si les estimations utilisées dans le calcul ne reflètent pas les coûts réels ou attendus, il peut demander un examen du montant du financement transitoire fourni. À la seule discrétion de la SCHL et au cas par cas, un examen du montant du financement transitoire peut être accordé. Des documents supplémentaires à l'appui de la demande, comme les budgets annuels, les relevés de taxes foncières les plus récents, les factures ou une explication des dépenses non conventionnelles, pourront être demandés pour appuyer la demande.

6.6 Déclaration annuelle du financement transitoire

L'auditeur doit déclarer le montant du financement transitoire reçu dans les états financiers du fournisseur de logements. Les fournisseurs de logements doivent utiliser le financement transitoire au besoin pour couvrir les charges opérationnelles. La conciliation du financement transitoire n'est pas effectuée de la même façon que celui du soutien au loyer. Cependant, les fonds ne doivent être utilisés que pour les dépenses d'exploitation.

7. Résiliation et violation de l'entente

Cette section résume les conditions en vertu desquelles l'une ou l'autre des parties peut résilier l'entente de l'IFLC-2 ainsi que les droits et obligations de la SCHL ou de ses représentants en cas de violation des modalités de l'entente. Tous les détails se trouvent dans la section de votre entente relative à la résiliation et à la violation.

Résiliation de l'entente

Les fournisseurs de logements peuvent demander de résilier leur entente en tout temps en fournissant un préavis écrit de 60 jours. Pour ce faire, les coopératives gérées par l'Agence peuvent envoyer un courriel à info@agency.coop. Tous les autres fournisseurs de logements peuvent envoyer un courriel à GE-AM.adm@cmhc-schl.gc.ca

Si le montant de soutien au loyer reçu n'a pas été versé aux ménages admissibles pendant une période de plus de 24 mois, la SCHL peut résilier l'entente moyennant un préavis écrit de 60 jours.

Violation de l'entente

Les fournisseurs de logements doivent se conformer à leur entente en respectant les modalités énoncées.

Si un fournisseur de logements enfreint son entente ou si le financement reçu est utilisé à des fins autres que celles permises par l'entente, la SCHL ou ses représentants demanderont au fournisseur de logements de prendre des mesures correctives dans les 30 jours. Si le fournisseur de logements ne prend pas les mesures correctives demandées dans ce délai, la SCHL ou ses représentants pourront suspendre le financement jusqu'à ce que les mesures correctives soient prises ou résilier l'entente moyennant un préavis écrit supplémentaire de 30 jours.

Pour toute question sur la violation de l'entente, les coopératives gérées par l'Agence doivent communiquer avec l'Agence (info@agency.coop). Tous les autres fournisseurs de logements doivent communiquer avec la SCHL (GE-AM.adm@cmhc-schl.gc.ca).

8. Exigences en matière de rapports

Nous devons vérifier que les fonds versés sont utilisés conformément aux lignes directrices du programme. Les fournisseurs de logements doivent donc remplir et soumettre les trois documents suivants chaque année.

8.1 Rapport annuel sur l'utilisation du soutien au loyer

Dans les quatre mois suivant la fin de leur exercice financier, un rapport détaillé sur l'utilisation annuelle de l'aide fédérale de soutien au loyer reçue de l'IFLC-2 devra être soumis. Tout ajustement pour l'exercice en cours peut être effectué avant la soumission de l'audit terminé.

8.2 États financiers

De plus, dans les quatre mois suivant la fin de leur exercice, les fournisseurs de logements doivent soumettre leurs états financiers, y compris tous les formulaires connexes. Les états financiers doivent faire l'objet d'une mission d'audit exécutée conformément aux Normes canadiennes d'audit. Ces états financiers doivent être dans le format établi par la SCHL ou son représentant.

8.3 Plan d'action

Les fournisseurs de logements doivent soumettre un plan d'action sur trois ans dans les 12 mois suivant la date d'entrée en vigueur de l'entente de l'IFLC-2. Les fournisseurs de logements doivent fournir une mise à jour annuelle comprenant les résultats de l'atteinte de leurs jalons en même temps que leurs états financiers. Un nouveau plan d'action doit être soumis tous les trois ans, quatre mois avant l'expiration du plan d'action en cours. Veuillez consulter la section 10 pour en savoir plus.

9. Conciliation annuel du soutien au loyer

La conciliation annuelle du soutien au loyer est le processus par lequel la SCHL ou ses représentants comparent le montant de soutien au loyer versé à un fournisseur de logements aux montants de soutien au loyer versés par le fournisseur de logements aux ménages à faible revenu qui répondent aux critères d'admissibilité. Pour ce faire, on utilise les renseignements fournis chaque année par les fournisseurs de logements. Si certaines informations fournies ne sont pas suffisamment claires, la SCHL ou son représentant pourra demander des informations additionnelles afin de s'assurer que les calculs ont été faits selon les directives du programme.

Si le montant de soutien au loyer versé au fournisseur de logements est inférieur à celui versé aux ménages, la SCHL peut verser un paiement rétroactif au fournisseur de logements. Habituellement, pour qu'un fournisseur de logements soit admissible à un paiement rétroactif, l'analyse doit démontrer qu'un taux d'effort de 30 % n'est pas suffisant pour fournir un soutien au loyer pour le nombre de ménages énumérés à l'annexe B. Dans les situations où un taux d'effort de moins de 30 % est utilisé, ou lorsque le nombre de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer est supérieur au nombre indiqué dans l'entente de l'IFLC-2, aucune aide supplémentaire ne sera fournie et le fournisseur de logements devra financer la différence à l'aide de ses propres fonds.

Si le montant de soutien au loyer versé au fournisseur de logements est supérieur au montant versé aux ménages, les fonds de soutien au loyer inutilisés seront remboursés par le fournisseur de logements. Dans ce cas, on réduit généralement le montant de soutien au loyer qu'un fournisseur de logements recevra au cours des mois suivants. Si le montant des fonds à rembourser ne peut pas être recouvré dans les 12 mois, un remboursement forfaitaire, par chèque ou par transfert électronique de fonds, sera requis.

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

Il convient de noter qu'un ménage indiqué à l'annexe B représente 12 mois de subvention. Par conséquent, un ménage qui a reçu un soutien au loyer pendant six mois au cours d'un exercice de 12 mois équivaut à un demi-ménage (0,5) aux fins de conciliation. Si le nombre total de mois utilisés durant l'exercice financier excède le nombre total de mois permis en vertu de l'annexe B, les ménages nécessitant les plus importants montants de soutien au loyer seront priorisés.

10. Plan d'action

10.1 Fréquence et durée du plan d'action

Le plan d'action est requis tout au long de la durée de l'entente de l'IFLC-2. Les fournisseurs de logements qui reçoivent de l'aide de l'IFLC-2 doivent soumettre un plan d'action sur trois ans dans les 12 mois suivant la date de prise d'effet de l'entente.

En même temps que les états financiers, le fournisseur de logements devra soumettre les résultats de l'atteinte de ses jalons dans un rapport annuel. Si un jalon du plan d'action n'est pas atteint, le fournisseur de logements devra déterminer les mesures correctives qui seront prises et les délais pour atteindre le jalon en question. Le plan d'action doit être mis à jour tous les trois ans, quatre mois avant l'expiration du plan d'action en cours.

Bon à savoir!

Pour les fournisseurs de logements qui se joignent au programme moins de trois ans avant la fin du programme, le plan d'action ne sera soumis que pour la période restante.

Pour les coopératives gérées par l'Agence, les plans d'action doivent être soumis au moyen de leur système en ligne. Pour toutes les autres organisations, le plan d'action doit être soumis à la SCHL (GE-AM.adm@cmhc-schl.gc.ca).

10.2 Progrès du plan d'action

Les fournisseurs de logements sont tenus de 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, le plan d'action doit être soumis et tenu à jour pendant toute la durée de l'entente de l'IFLC-2. La SCHL ou son représentant peut ainsi examiner les progrès.

Les progrès réalisés tout au long de l'entente permettront l'atteinte des objectifs globaux du programme. Ces objectifs sont de renforcer et stabiliser le logement communautaire et d'augmenter l'efficacité opérationnelle des fournisseurs de logements. Il s'agit d'une occasion pour les fournisseurs de logements de maximiser l'utilisation des ressources mises à leur disposition, par exemple, les programmes de la Stratégie nationale sur le logement et l'accès aux services et aux fonds du Centre de transformation du logement communautaire[8].

10.3 Contenu du plan d'action

Un modèle pour ce rapport annuel est disponible sur le site Web de l'IFLC-2[9] pour aider les fournisseurs de logements. Le modèle permet à un fournisseur de logements de saisir les objectifs et les jalons connexes. Il l'aide aussi à suivre les progrès et à fournir les mises à jour annuelles.

Les éléments du plan d'action devront démontrer comment le fournisseur de logements progresse et renforce ses pratiques en lien avec les quatre domaines décrits aux paragraphes suivants. Il n'est pas nécessaire que le plan d'action couvre tous les domaines. Son contenu doit être fondé sur les lacunes relevées par le fournisseur de logements.

[8] https://centre.support/fr/outil-dauto-evaluation/

[9] www.schl.ca/iflc

1. Gouvernance

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

Ce domaine peut inclure 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 est le processus d'amélioration des conditions dans lesquelles les personnes et les groupes s'engagent au sein de la collectivité en vue d'améliorer la capacité, les possibilités et la dignité des personnes défavorisées en raison de leur identité. Il s'agit d'une situation dans laquelle des personnes disposent des ressources et des occasions nécessaires pour participer à la société dans toute la mesure souhaitée. Travailler à l'inclusion sociale signifie trouver et utiliser des mesures pour réduire les obstacles qui restreignent les ressources et les occasions des groupes défavorisés.

Ce domaine peut inclure la conception sans obstacle, l'inclusion pour les groupes vulnérables, des modèles de revenus/modes d'occupation mixtes 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'acquitter de ses charges opérationnelles et de ses dettes et épargner en vue des besoins en capital futurs afin de maintenir l'immeuble en bon état.

Ce domaine comprend des revenus locatifs adéquats, la planification financière et le contrôle des charges opérationnelles (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.

La gestion des immobilisations 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, la conduite d'évaluations systématiques de l'état des bâtiments et de 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 résidentiel sont en bon état, la planification de travaux, les réparations et les remplacements d'immobilisations, ainsi que la protection des immobilisations du fournisseur de logements contre les pertes financières (liste non exhaustive).

10.4 Examen du plan d'action

Après avoir reçu le plan d'action, la SCHL ou son représentant l'examinera et communiquera avec le fournisseur de logements en cas de questions ou de préoccupations. L'atteinte des jalons du plan d'action sera revue annuellement par la SCHL ou son représentant.

11. Détermination du revenu admissible

Lors du calcul du soutien au loyer, le revenu des occupants doit être pris en compte. Toutefois, tous les revenus ne doivent pas être pris en considération. De plus, selon la façon dont le revenu est gagné, le calcul du revenu peut différer. Cette section fournit plus de renseignements sur le revenu utilisé pour calculer le soutien au loyer pour l'IFLC-2.

11.1 Revenus inclus

Bon à savoir!

Tous les revenus gagnés au Canada et à l'étranger doivent être inclus.

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 retenues 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 dans les charges opérationnelles, devront être ajoutées aux revenus totaux. Les frais de garde d'enfant ne sont pas une charge opérationnelle 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, nous suggérons de prendre la moyenne des trois dernières années pour estimer les revenus de l'année courante. Veuillez consulter la section 11.3 pour en savoir plus sur les preuves de revenus.
- 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. Ces montants englobent les pensions versées à une personne veuve ou au proche d'un parent pensionné décédé (prestations aux survivants) de même que les rentes et pensions reçues du Canada, des provinces ou des territoires, d'une compagnie d'assurance ou d'autres sources, ainsi que les pensions reçues au titre des régimes enregistrés d'épargne-retraite sous forme de rente viagère, de rente à échéance fixe, de fonds enregistré de revenu de retraite ou de contrat de rente à versements invariables.
- Les montants reçus des prestations d'assurance-emploi.
- Les montants reçus au titre de la Prestation canadienne d'urgence durant la pandémie.

Produits de placements

- Les intérêts et les dividendes reçus pour les dépôts bancaires, les obligations, les débentures, les titres, 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'aide 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 (pension alimentaire pour enfants). 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 ou enfant.
- Le soutien reçu régulièrement de la part de personnes non membres du ménage (sauf les dons en argent).
- Les revenus reçus pour s'occuper des enfants d'une autre personne.
- Les revenus reçus pour le fait d'offrir le gîte et le couvert de façon temporaire à des personnes non apparentées (p. ex. Airbnb).
- Les retraits d'un régime enregistré d'épargne-retraite ou d'un autre fonds de placement enregistré, y compris les retraits d'un régime enregistré d'épargne-études (REEE) s'ils ne sont pas utilisés pour les études.

11.2 Revenus exclus

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

- Les revenus des personnes à charge des occupants. Ces personnes sont les suivantes :
  - Toute personne de moins de 26 ans qui fréquente un établissement d'enseignement reconnu à temps plein.
  - Tout enfant (moins de 18 ans), avec ou sans personne à charge, qui est ou n'est pas inscrit à temps plein dans un établissement d'enseignement primaire, secondaire ou postsecondaire.
  - Tout adulte ou enfant souffrant d'une incapacité grave et permanente reconnue qui nécessite des soins quotidiens et constants.
- Les transferts gouvernementaux destinés à des fins précises, notamment ceux qui suivent :
  - Les prestations de l'Allocation canadienne pour enfants (ACE).
  - Les subventions versées dans le cadre d'un 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, d'un compte d'épargne libre d'impôt 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 allocations spéciales d'invalidité versées à un bénéficiaire dans le cadre d'un programme gouvernemental de soutien aux personnes handicapées.
  - Toute subvention versée par le gouvernement dans un régime enregistré d'épargne invalidité établi pour un membre du ménage.
  - Tout paiement reçu du Régime d'aide extraordinaire (Canada).
  - Les allocations familiales fédérales, provinciales et territoriales.
  - Les crédits de taxes de vente (taxes provinciales et fédérales, s'il y a lieu).
  - Les remboursements d'impôt sur le revenu.
  - Tout paiement reçu en vertu d'un traité conclu entre Sa Majesté du chef du Canada et une bande en application de la *Loi sur les Indiens* (Canada).
  - Tout paiement reçu à titre d'allocation spéciale provenant du Programme d'aide à la réinstallation établi en vertu de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés* (Canada).
- Les bourses et les subventions non remboursables (d'études ou autres).
- Les prêts étudiants.
- Les prêts.

- Les indemnités d'un séjour à l'extérieur dans le cadre d'un travail (incluant les déplacements), y compris les compensations financières reçues pour couvrir les coûts entraînés lors d'un travail bénévole.
- Les allocations ou subventions pour le paiement de frais de garde, de transport, 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 allocations de soins à domicile.
- Les allocations pour les enfants placés en famille d'accueil.
- Les allocations/prestations versées pour le bien-être d'un enfant (y compris les montants pour les personnes handicapées).
- Les gains perçus de la vente d'effets personnels.
- Les gains en capital.
- Les gains de loterie.
- Tout cadeau ou paiement occasionnel de petite valeur.
- Les placements immobilisés jusqu'à la retraite.
- Les remboursements de cotisations à un régime de pension.
- Les indemnités d'assurances (p. ex. remboursement d'assurance vie pour des soins reçus, des médicaments).
- Tous les héritages, y compris les héritages de son vivant et les prestations de décès du Régime de pensions du Canada.
- 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 prestations d'invalidité si elles sont versées en un montant forfaitaire (autre qu'un paiement rétroactif de prestation périodique).
- Les avantages reçus à titre d'ancien combattant du Canada.
- Les indemnités de guerre.
- Les montants adjugés par un tribunal (autres que les pensions alimentaires, de séparation ou d'entretien).
- Les dons reçus d'une organisation religieuse, caritative ou de bienfaisance.
- Les indemnités de licenciement.

11.3 Preuves de revenus

Une preuve par type de revenu est habituellement suffisante. Toutefois, pour s'assurer que toutes les sources de revenus sont prises en compte, le fournisseur de logements peut obtenir l'avis de cotisation le plus récent de l'Agence du revenu du Canada en plus de la preuve de revenu dans les situations suivantes.

1. Pour confirmer des revenus de pourboires, de primes, de bonus, de commissions ou d'heures supplémentaires.
2. Pour confirmer les revenus déclarés dans le passé et pour apporter des ajustements rétroactifs lors de paiements en trop de soutien au loyer.
3. Lorsqu'aucun revenu n'a été déclaré.
4. En cas de soupçon de fausse déclaration.

Bon à savoir!

L'avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada est l'un des outils que le fournisseur de logements peut obtenir pour confirmer le revenu. Toutefois, il ne peut pas être la seule source de confirmation du revenu, car les renseignements pourraient ne plus être à jour. Le revenu actuel doit être utilisé dans le calcul du soutien au loyer pour s'assurer que le financement fourni aux ménages répond à leurs besoins actuels. De plus, le revenu total indiqué dans l'avis de cotisation peut comprendre un revenu qui serait exclu aux fins de calcul du soutien au loyer.

Recommandation :

Pour assurer la transparence, nous recommandons que le fournisseur de logements ait une politique d'administration des subventions qui comprend une section sur la collecte et l'utilisation de l'avis de cotisation.

Type de revenu	Vérification requise
Revenu d'emploi	Les plus récents bordereaux de paie couvrant une période de deux mois et indiquant le nom de l'employé, le nom et les coordonnées de l'employeur, la période de paie couverte et le revenu brut gagné. Si le locataire travaille depuis moins de deux mois, une lettre de confirmation d'emploi contenant les mêmes renseignements et signée par un responsable de l'entreprise peut être acceptée.
Revenu de travail autonome ou de petite entreprise	Veuillez consulter la section 11.1 pour en savoir plus sur le revenu provenant d'un travail autonome utilisé. Nous recommandons d'utiliser la moyenne des états financiers audités des trois exercices les plus récents préparés par un auditeur accrédité ou la copie des trois plus récents avis de cotisation et les états des résultats de l'entreprise correspondants, accompagnés de tout autre renseignement nécessaire 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. Si le travail autonome est récent et qu'on ne peut obtenir les documents susmentionnés pour trois exercices, nous recommandons de demander le relevé de preuve de revenu pour l'année écoulée et le revenu projeté pour l'année en cours. Si ce n'est pas possible non plus parce que le travail autonome a commencé il y a moins d'un an, une déclaration solennelle des revenus et des dépenses anticipés pour l'année sera suffisante. Dans les deux cas, à la fin de son exercice, le fournisseur de logements doit confirmer auprès du ménage le revenu réel gagné afin d'apporter des rajustements au montant de soutien au loyer avant de clôturer son exercice et de remettre les documents à l'auditeur.
Assurance-emploi	Un relevé d'assurance-emploi indiquant le prestataire, le revenu brut ainsi que les dates et la fréquence des prestations. Une copie des chèques ou un avis détaillé de dépôt peut être suffisant.
Prestations	Les relevés de toutes les prestations reçues indiquant le prestataire, le revenu brut ainsi que les dates et la fréquence des prestations.
Aide sociale	Une copie de la lettre d'admissibilité ou d'un autre document officiel comme un relevé identifiant le prestataire, le nombre de bénéficiaires et les détails des montants, y compris les composantes d'allocation pour le logement et la composante d'allocation pour le logement maximale, s'il y a lieu.
Revenu de pension/rente	Un relevé indiquant le prestataire, le revenu brut ainsi que les dates et la fréquence des versements. Une copie des chèques ou un avis détaillé de dépôt peut être suffisant.

Type de revenu	Vérification requise
Pension alimentaire ou autres revenus de soutien familial	Une copie de l'entente juridique, de l'ordonnance du tribunal ou des chèques, ou la lettre d'un avocat ou d'une autorité compétente indiquant le bénéficiaire, les montants payés ainsi que la fréquence et les dates des paiements. Une copie du relevé bancaire, où les montants et la fréquence des paiements sont bien indiqués, ainsi qu'une lettre du payeur peuvent être des pièces acceptables en l'absence des autres preuves.
Intérêts et gains	Les copies des relevés bancaires et d'investissements montrant le nom du bénéficiaire, les montants reçus, ainsi que les dates et la fréquence des paiements.
Revenu variable **(travail saisonnier, commission, emploi temporaire, etc.)**	Le fournisseur de logements doit utiliser une méthode de calcul raisonnable et suffisante pour tenir compte de ces variations tout au long de l'année. La même méthode doit être utilisée pour tous les ménages dans ces situations (par exemple, en utilisant une moyenne tout au long de l'année).

11.4 Calcul du revenu mensuel basé sur d'autres fréquences de paiement

La fréquence à laquelle le revenu est reçu aura une incidence sur la façon dont le revenu mensuel sera calculé. Le tableau de conversion des données suivant vous aidera à déterminer le revenu mensuel lorsque le revenu est reçu à une fréquence autre que mensuelle.

Fréquence du revenu	Facteur
Annuelle	Diviser par 12
Hebdomadaire	Multiplier par 4,333
Toutes les deux semaines	Diviser par 2, puis multiplier par 4,333
Deux fois par mois	Multiplier par 2
Quotidienne	Multiplier 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 $

Exemple : Si le revenu du ménage est de 800 $ toutes les deux semaines, alors son revenu mensuel est de :

800 $ ÷ 2 = 400 $

400 $ × 4,333 = 1 733,20 $

Veuillez consulter la section 11.6 pour obtenir des exemples de calculs.

11.5 Revenus de l'assistance sociale

Les revenus de l'assistance sociale sont divisés en deux catégories :

- Revenu sans composante explicite d'allocation pour le logement
- Revenu avec une composante explicite d'allocation pour le logement (applicable dans certaines provinces)

La composante d'allocation pour le logement est destinée à couvrir les dépenses du ménage en lien avec le logement.

Revenu sans composante explicite d'allocation pour le logement

Lorsque le ménage reçoit un revenu d'un programme provincial d'aide sociale qui ne comprend pas de composante d'allocation pour le logement, le fournisseur de logements doit effectuer le calcul de la même façon que pour les ménages ayant des revenus d'emploi. Veuillez consulter la section 11.6 pour obtenir des exemples.

Important :

Lorsque plus d'un occupant du même ménage reçoit des prestations d'aide sociale, il faut additionner les montants avant de rajuster les services.

Revenu de l'assistance sociale avec une composante d'allocation pour le logement

Les calculs suivants seront utilisés pour tout scénario de composition des ménages dans lequel des prestations d'assistance sociale avec une composante d'allocation pour le logement sont versées.

Le fournisseur de logements doit suivre les étapes suivantes :

Étape 1 :
Calculez le LPR en multipliant le taux d'effort (25 % à 30 %) par le revenu mensuel brut total du ménage.

Étape 2 :
Calculer la composante d'allocation pour le logement ajustée comme suit :

- Indiquer la composante d'allocation pour le logement maximale du programme d'aide sociale et le montant précis des prestations du ménage.
- Déterminer l'allocation appropriée pour les services (autres que le chauffage et l'eau chaude) que le ménage est tenu de payer avec ce montant (composante d'allocation pour le logement ajustée).
- Calculer la composante d'allocation pour le logement ajustée en réduisant la composante d'allocation pour le logement de l'allocation pour les services (autres que le chauffage et l'eau chaude) que le ménage est tenu de payer avec ce montant. Les services admissibles qui peuvent être déduits sont indiqués dans la Feuille de calcul de soutien au loyer et sont basés sur les services inclus dans le montant de la composante d'allocation pour le logement.

Étape 3 :
Sélectionner le montant le plus élevé entre les calculs effectués à l'étape 1 (LPR) et à l'étape 2 (composante d'allocation pour le logement ajustée).

Remarque : Il est important que le fournisseur de logements confirme et applique le montant maximal de la composante d'allocation pour le logement que le programme d'aide sociale prévoit pour le nombre précis de personnes (taille du groupe de prestataires) afin d'assurer l'exactitude des calculs.

Veuillez consulter la section 11.5 pour obtenir des exemples de calculs des revenus avec les composantes d'allocation pour le logement.

Exemple :

Remarque : Dans cet exemple, nous utiliserons un taux d'effort de 30 % par souci de simplicité.

Elena vit seule et reçoit 785 $ de l'aide sociale. Ce montant inclut une composante d'allocation pour le logement maximale de 375 $. En plus des frais d'électricité, de chauffage et d'eau chaude, elle doit couvrir les frais d'assurance pour ses biens personnels ainsi que les frais de téléphone pour le système d'accès par téléphone. Les allocations pour les frais d'électricité, d'assurance et de téléphone basées sur la Feuille de calcul de soutien au loyer s'élèvent à 95 $.

La part du ménage, selon l'aide sociale totale reçue par Elena et le taux d'effort, est de **785 $ × 30 % = 235,50 $**

La composante d'allocation pour le logement ajustée d'Elena est la suivante : **375 $ - 95 $ = 280 $**

La part du ménage qui servira pour la suite du calcul est de **280 $** (le montant le plus élevé entre 235,50 $ et 280 $).

Revenu tiré de l'aide sociale avec une composante d'allocation pour le logement et revenu supplémentaire d'une autre source :

Les calculs suivants seront utilisés pour tout scénario de composition du ménage dans lequel on trouve une aide sociale avec une composante d'allocation pour le logement et un revenu supplémentaire du ménage provenant d'autres sources.

Le fournisseur de logements doit suivre les étapes suivantes :

Étape 1 :
Calculer le LPR en multipliant le taux d'effort (25 % à 30 %) par le revenu brut mensuel total du ménage (revenu net provenant de l'aide sociale, plus les autres revenus bruts).

Étape 2 :
Calculer la composante d'allocation pour le logement ajustée comme suit :

- Indiquer la composante d'allocation pour le logement maximale du programme d'aide sociale et le montant précis des prestations du ménage.
- Déterminer l'allocation appropriée pour les services (autres que le chauffage et l'eau chaude) que le ménage est tenu de payer avec ce montant (composante d'allocation pour le logement ajustée).
- Calculer la composante d'allocation pour le logement ajustée en réduisant la composante d'allocation pour le logement du total des allocations. Les services admissibles qui peuvent être déduits sont indiqués dans la Feuille de calcul de soutien au loyer et sont basés sur les services inclus dans le montant de la composante d'allocation pour le logement.

Étape 3 :
Sélectionner le montant le plus élevé entre les calculs effectués à l'étape 1 (LPR) et à l'étape 2 (composante d'allocation pour le logement ajustée).

Exemples :

Remarque : Pour les exemples suivants, nous utiliserons un taux d'effort de 30 % par souci de simplicité.

Exemple 1 : Kayla vit seule et reçoit 785 $ de l'aide sociale. Ce montant inclut une composante d'allocation pour le logement maximale de 375 $. En plus des frais d'électricité, de chauffage et d'eau chaude, elle doit couvrir les frais d'assurance pour ses biens personnels ainsi que les frais de téléphone pour le système d'accès par téléphone. Les allocations pour les frais d'électricité, d'assurance et de téléphone basées sur la Feuille de calcul de soutien au loyer s'élèvent à 95 $. Elle reçoit aussi 200 $ par mois d'un travail à temps partiel.

Étape 1 :
Calculer le revenu total : **785 $ + 200 $ = 985 $**

Calculer le LPR : **985 $ × 30 % = 296 $**

Étape 2 :
Calculer la composante d'allocation pour le logement ajustée.

La composante d'allocation pour le logement ajustée de Kayla est : **375 $ - 95 $ = 280 $**.

Étape 3 :
Sélectionner le montant le plus élevé entre la composante d'allocation pour le logement ajustée de 280 $ et le total du LPR de 296 $, soit **296 $**.

La part du ménage qui servira pour la suite du calcul est de : **296 $** (le montant le plus élevé entre 280 $ et 296 $).

Exemple 2 : Sandra et Kevin forment un couple. Sandra reçoit 866 $ de l'aide sociale. Ce montant inclut une composante d'allocation pour le logement maximale de 781 $. Kevin a un revenu d'emploi brut mensuel de 2 044 $. Les allocations pour les coûts d'électricité, d'assurance et de téléphone pour le système d'accès par téléphone basées sur la Feuille de calcul de soutien au loyer s'élèvent à 95 $.

Étape 1 :
Calculer le revenu total : **866 $ + 2 044 $ = 2 910 $**

Calculer le LPR : **2 910 $ × 30 % = 873 $**

Étape 2 :
Calculer la composante d'allocation pour le logement ajustée.

La composante d'allocation pour le logement ajustée de Sandra est de : **781 $ - 95 $ = 686 $**.

Étape 3 :
Sélectionner le montant le plus élevé entre la composante d'allocation pour le logement ajustée de 686 $ et le LPR de 873 $ de Sandra et Kevin (reconnaissant Sandra comme l'occupante avec la composante d'allocation pour le logement), soit **873 $**.

La part du ménage qui servira pour la suite du calcul est de **873 $** (le montant le plus élevé entre 686$ et 873 $).

11.6 Autres exemples de calculs du soutien au loyer

D'autres exemples qui ne comprennent pas d'assistance sociale sont fournis ci-dessous.

Remarque : Dans les exemples suivants, les renseignements de base suivants sont utilisés :

- Revenu brut mensuel du ménage : 1 600 $
- Taux d'effort : 30 %
- Loyer d'un appartement de deux chambres : 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 : Les services de chauffage et d'eau chaude sont inclus dans le contrat d'occupation ou le bail. Les frais d'électricité sont à la charge du ménage. Puisque les services inclus sont les deux services réputés comme faisant partie du coût du loyer aux fins de calcul du soutien au loyer, il n'y a aucun ajustement à faire.
1 600 $ × 30 % = 480 $

Dans cet exemple, la part du ménage est de **480 $**.

Exemple 2 : Le chauffage est inclus dans le contrat d'occupation ou le bail, mais les coûts de l'électricité et de l'eau chaude sont à la charge du ménage. Dans ce cas, les coûts liés à l'eau chaude doivent être déduits du LPR.
1 600 $ × 30 % = 480 $

Le coût de l'eau chaude, qui est de 12,45 $, doit être déduit.
480 $ - 12,45 $ = 467,55 $

Dans cet exemple, la part du ménage est de **467,55 $**.

Exemple 3 : Les services d'électricité, de chauffage et d'eau chaude sont inclus dans le contrat d'occupation ou le bail. Dans ce cas-ci, on doit seulement additionner les frais d'électricité au LPR puisque les deux autres services sont ceux réputés faire partie du coût du loyer aux fins de calcul du soutien au loyer.
1 600 $ × 30 % = 480 $

Le coût de l'électricité, qui est de 17,43 $, doit être ajouté.
480 $ + 17,43 $ = 497,43 $

Dans cet exemple, la part du ménage est de **497,43 $**.

70128 20260624-006A