

PROGRAMME DE SOUTIEN AU LOYER

Sous-peuplement dans le cadre du programme de soutien au loyer

Qu'est-ce que le sous-peuplement?

Chaque ménage qui paie un loyer réduit dans le cadre du programme de soutien au loyer de la SCHL doit déclarer ses revenus et sa composition une fois par année. Le ménage doit rapidement déclarer tout changement de ses revenus ou de sa composition qui survient entre deux examens annuels.

Un ménage qui reçoit du soutien est considéré comme étant en sous-peuplement s'il habite dans une unité dont le nombre de chambres à coucher est plus élevé que celui prévu dans les normes d'occupation.

Qu'est-ce que les normes d'occupation?

Les normes d'occupation définissent le nombre de chambres à coucher dont devrait disposer un ménage en fonction de sa taille. La Norme nationale d'occupation s'applique aux ménages qui bénéficient du programme de soutien au loyer, à moins que la coopérative adopte expressément une norme différente. (Vous pouvez consulter la Norme nationale d'occupation dans le [Guide de référence](#) du programme.) Dans un souci de simplicité, de nombreuses coopératives choisissent d'appliquer la norme d'une personne par chambre à coucher. Votre coopérative peut définir une norme différente pourvu qu'elle ne soit pas plus généreuse que celle-ci.

Quelles qu'elles soient, les normes de votre coopérative doivent être définies dans ses règles (C.-B.), dans ses règlements administratifs ou dans ses ententes d'occupation écrites.

Des exceptions sont-elles possibles?

Certaines exceptions à la Norme nationale d'occupation sont permises. Une personne vivant avec un handicap peut avoir besoin de plus d'espace pour ranger du matériel essentiel. Elle peut avoir besoin d'une chambre à coucher pour une personne qui fournit régulièrement des soins de nuit, mais qui ne fait pas partie du ménage. (Veuillez noter qu'un fournisseur de soins qui n'a pas d'autre lieu de résidence *est* un membre du ménage et est calculé comme tel aux fins d'application des normes. Son revenu est alors également pris en compte.)

Une chambre à coucher supplémentaire peut également être nécessaire pour un enfant, en fonction de l'entente de garde du parent, ou lorsqu'un ménage se prépare à devenir famille d'accueil ou à adopter un enfant. La coopérative doit demander des documents pour appuyer ces demandes et les conserver dans le dossier du membre. Les normes d'occupation plus généreuses adoptées par certaines coopératives couvrent habituellement ce type de besoins. Les exceptions sont très rares.

Qu'arrive-t-il lorsqu'un ménage est en sous-peuplement?

Un ménage subventionné qui est prêt à payer une charge supplémentaire pour sous-peuplement peut choisir de vivre dans un logement plus grand que ce que les normes d'occupation de la coopérative prévoient. Le ménage n'a pas besoin de prouver qu'il a besoin de cet espace. Si le ménage souhaite déménager dans un logement plus petit, la coopérative doit lui en offrir un. Le ménage n'a pas à payer de charge supplémentaire pendant qu'il attend que le logement plus petit se libère. Il dispose d'un délai de trente jours après la date de l'offre de la coopérative pour accepter ou refuser le déménagement. S'il accepte le déménagement, il n'a pas à payer de charge supplémentaire pour sous-peuplement. Si le ménage refuse de déménager, il devra commencer à payer une charge supplémentaire pour sous-peuplement six mois après l'offre initiale de la coopérative.

Les charges supplémentaires pour sous-peuplement représentent une option juste et respectueuse pour les ménages qui ne veulent pas déménager. Elles permettent aux coopératives de trouver un équilibre entre l'utilisation entière de l'espace de logement disponible et le fait de laisser leurs membres décider eux-mêmes de la manière dont ils dépensent leur argent. Elles font également en sorte que les ménages à faible revenu ne peuvent pas profiter d'un espace de vie supplémentaire aux frais des contribuables.

À combien s'élève la charge supplémentaire pour sous-peuplement?

La charge supplémentaire pour sous-peuplement correspond à la différence entre le loyer complet du logement habité par le ménage et le loyer complet du logement que le ménage devrait habiter en vertu des normes d'occupation. Pour les coopératives dont les loyers complets d'unités ayant le même nombre de chambres à coucher varient, le loyer moyen des unités de même taille est utilisé pour le calcul du montant de la charge supplémentaire. Lorsque les loyers complets de la coopérative changent, la charge supplémentaire pour sous-peuplement varie en conséquence.

Qu'arrive-t-il si la coopérative n'a pas de logement de la taille adéquate?

Si votre coopérative n'a pas de logement de la taille adéquate pour un ménage, vous pouvez lui offrir un logement de la taille qui s'en rapproche le plus. Prenons l'exemple d'une personne vivant seule dans un logement subventionné de trois chambres à coucher. Si votre coopérative n'a pas de logement avec une seule chambre à coucher, vous pouvez offrir à cette personne un logement à deux chambres à coucher. Si le membre accepte l'offre, aucune charge supplémentaire ne sera appliquée, même si, en théorie, il est toujours en sous-peuplement. Veuillez noter qu'il n'est pas approprié d'offrir à un ménage un logement trop petit pour la taille de ce ménage. Par conséquent, vous ne pourriez pas offrir à une famille de trois personnes qui vit dans un logement de quatre chambres à coucher de déménager dans un logement avec une seule chambre à coucher.

Les mêmes règles s'appliquent-elles pour les ménages qui bénéficient de l'aide sociale?

Oui, vos normes d'occupation doivent s'appliquer à tous les ménages. Les ménages qui bénéficient de l'aide sociale ont le droit, tout comme les autres ménages subventionnés, de payer une charge supplémentaire pour sous-peuplement ou de déménager dans un logement plus petit lorsqu'un tel logement se libère.

Notre coopérative exigeait déjà des charges supplémentaires pour sous-peuplement lorsque le programme de soutien au loyer a débuté. Devons-nous les modifier?

Cela dépend de la situation. Si les normes d'occupation définies dans vos règles, dans vos règlements administratifs ou dans votre contrat d'occupation correspondent à celles du programme et que votre charge supplémentaire pour sous-peuplement est calculée comme il est indiqué ci-dessus, vous n'avez rien à modifier. Sinon, vous devriez

- mettre à jour vos règles, règlements, politiques et contrat d'occupation dès que vous le pouvez; et
- ajuster vos charges supplémentaires actuelles en conséquence, le cas échéant.

Examinez vos règles, vos règlements administratifs, vos politiques et votre contrat d'occupation pour vous assurer qu'ils précisent également

- les cas dans lesquels la charge supplémentaire pour sous-peuplement s'applique;
- les cas dans lesquels elle ne s'applique pas;
- la manière dont la charge supplémentaire est calculée;
- qu'un ménage peut choisir de déménager dans un logement plus petit, s'il y en a un de disponible.

Le Guide de référence de la SCHL fournit davantage de renseignements sur le sous-peuplement, les normes d'occupation, les exceptions à la Norme nationale d'occupation et les charges supplémentaires pour sous-peuplement. Veuillez consulter le guide ou communiquer avec votre agent du soutien au loyer pour obtenir de plus amples renseignements.

Date de création : novembre 2020

Date de révision : août 2022

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec nous à l'adresse agency.coop.