

GUIDE DU PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER **Ontario**

Table des matières

1. Présentation du guide	4
2. Aperçu des exigences du programme	5
2.1 Traitement juste et uniforme	5
2.2 Protection des renseignements personnels	5
2.3 Conflits d'intérêts	6
2.4 Règlements et politiques de la coopérative	6
2.4.1 Conventions d'occupation des ménages aidés	7
3. Demande annuelle de supplément au loyer	8
3.1 Frais d'administration	8
3.2 Entretien des coopératives	8
3.3 Réclamations pour dommages	8
3.3.1 Charges à réclamer	8
3.3.2 Exigences relatives aux achats	9
3.3.3 Documents à l'appui des réclamations	9
3.3.4 Processus d'examen et d'approbation des réclamations	10
3.3.5 Dossiers des réclamations	10
3.4 Logements vacants	10
3.5 Système de demande de supplément au loyer en ligne	10
3.5.1 Avant le début de l'exercice financier	11
3.5.2 Début du nouvel exercice	11
3.5.3 Présentation de la demande annuelle de supplément au loyer	11
3.5.4 Examen de la demande annuelle de supplément au loyer	12
3.5.5 Rapprochement annuel du supplément au loyer	12
3.5.6 Rapports de supplément au loyer	12
3.5.7 Aide relative au système en ligne	12
3.6 Examen de mi-exercice des versements	13
4. Admissibilité	14
4.1 Critères d'admissibilité	14
4.2 Évaluation et examen de l'admissibilité	15
5. Normes d'occupation	16
5.1 De combien de chambres un ménage peut-il disposer?	16
5.2 Normes d'occupation minimale et maximale	16
5.2.1 Exceptions à la norme d'occupation minimale	16
5.2.2 Exceptions à la norme d'occupation maximale	17
5.3 Évolution de la composition des ménages	17
5.3.1 Sous-peuplement	17
5.3.2 Surpeuplement	18

6. Calcul des droits d'occupation d'un ménage aidé	19
6.1 Étape 1 – Examiner le revenu et l'actif du ménage	19
6.1.1 Types de revenus	19
6.1.2 Qu'est-ce que le revenu brut?	20
6.1.3 Qu'est-ce que le revenu brut du ménage?	20
6.1.4 Informations et preuves requises	20
6.1.5 Renseignements fiscaux	23
6.2 Étape 2 – Déterminer le revenu mensuel brut	23
6.2.1 Revenus inclus et exclus	23
6.2.2 Revenus d'actifs	27
6.2.3 Étalement du revenu	29
6.2.4 Conversion en revenu mensuel brut	30
6.3 Étape 3 – Déterminer le revenu mensuel rajusté	31
6.3.1 Paiements de pension alimentaire	31
6.3.2 Déduction pour revenu gagné	31
6.4 Étape 4 – Calculer le loyer subventionné de base	32
6.4.1 Échelles de loyers applicables aux prestataires de l'aide sociale	32
6.4.2 Calcul du loyer subventionné de base	34
6.5 Étape 5 – Déterminer le loyer subventionné de base du groupe	37
6.6 Étape 6 – Ajouter les frais de services publics et soustraire les coûts repères des services publics	41
6.7 Étape 7 – Comparer le loyer au montant minimal pour le logement	42
6.8 Étape 8 –Ajouter un supplément pour sous-peuplement	43
6.9 Étape 9 – Comparer le loyer au montant maximal pour le logement	43
6.10 Étape 10 – Au besoin, calculer au prorata le loyer pour un mois partiel	44
6.11 Étape 11 – ajouter tous autres frais : stationnement, câble, contributions de soutien au secteur, etc.	44
7. Examens annuels du revenu, de l'actif et de l'admissibilité	45
7.1 Non-réception des documents	45
8. Changements entre les examens annuels	46
9. Tenue de registres	46
9.1 Accès aux dossiers des coopératives par la SCHL ou par l'Agence	46
9.2 Dossier d'un ménage aidé	47
Annexe A: Quoi de neuf?	48
Annexe B: Définitions	50
Annexe C: Échelles de loyers et taux de rendement théorique	53
Annexe D: Exemple de dossier d'examen annuel des revenus et des biens	56
Annexe E: Déclaration Solennelle	57

1. Présentation du guide

Le présent guide a été conçu à l'intention des coopératives d'habitation de l'Ontario ayant conclu une entente de supplément au loyer avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il s'applique aux coopératives visées par les articles 95 et 27/61 de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) et aux coopératives (bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé [PHI]) du Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH).

Ce guide vous aidera à :

- comprendre les règles énoncées dans votre entente de supplément au loyer;
- administrer le programme de supplément au loyer;
- calculer les loyers subventionnés;
- utiliser le module en ligne de l'Agence des coopératives d'habitation (l'Agence) concernant le programme de supplément au loyer.

Le guide peut être mis à jour de temps en temps afin d'éclaircir les règles du programme. N'oubliez pas de consulter la version la plus récente en ligne. Si vous avez une copie papier du guide, prenez soin de comparer la date sur la page couverture avec celle de la version en ligne pour vous assurer que votre copie est à jour.



2. Aperçu des exigences du programme

2.1 Traitement juste et uniforme

En signant l'entente de supplément au loyer, votre coopérative a accepté les modalités ci-dessous.

- Administrer de façon juste et uniforme le programme de supplément au loyer.
 - Il est stipulé dans l'entente que la coopérative doit disposer d'un système officiel et uniforme de répartition de l'aide aux ménages, ce qui est conforme à la *Loi sur les sociétés coopératives* de l'Ontario, qui exige que « [l]a procédure d'attribution des subsides aux membres individuels [soit] équitable ».
 - Les règlements, politiques et procédures de la coopérative en matière de supplément au loyer doivent donc respecter cette norme.
- Traiter les membres aidés de la même manière que les autres membres.
 - Le *Code des droits de la personne de l'Ontario* interdit toute discrimination fondée sur le revenu. Hormis le fait que les membres aidés doivent respecter les exigences du programme de supplément au loyer, ils jouissent des mêmes droits et ont les mêmes obligations que tous les autres membres de la coopérative.
- Respecter les lois sur les droits de la personne. La coopérative est assujettie au *Code des droits de la personne de l'Ontario*. La SCHL, quant à elle, est tenue de respecter les lois fédérales sur les droits de la personne. Par conséquent, en agissant au nom de la SCHL, la coopérative doit se conformer aux lois fédérales. Ainsi, lorsque les règles fédérales et provinciales diffèrent, il vaut mieux obéir à la norme la plus élevée.

2.2 Protection des renseignements personnels

La coopérative doit se conformer à la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE)*, qui l'autorise à recueillir les renseignements dont elle a besoin pour :

- vérifier l'admissibilité d'un ménage à recevoir de l'aide;
- établir les loyers subventionnés.

Avant de recueillir les renseignements, la coopérative doit :

- obtenir le consentement écrit de la personne qui les fournit;
- dire à cette personne :
 - pourquoi les renseignements sont recueillis,
 - à qui elle doit adresser ses questions.

Le formulaire de demande doit comprendre les renseignements et le consentement.

La coopérative doit :

- utiliser uniquement les renseignements aux fins pour lesquelles ils ont été recueillis;
- protéger les renseignements recueillis contre les actes non autorisés :
 - de communication,
 - d'utilisation,
 - d'élimination.

La coopérative doit avoir une politique en matière de protection des renseignements personnels qui traite de ces éléments.

2.3 Conflits d'intérêts

Il se peut qu'une personne prenant part à l'administration du programme de supplément au loyer soit en conflit d'intérêts réel ou apparent. Dans ce cas, la coopérative doit appliquer ses propres règles en matière de conflit d'intérêts. Normalement, la personne en conflit d'intérêts réel ou apparent doit :

- en informer le Conseil d'administration;
- se retirer des discussions et de la prise de décisions à propos de cette question;
- s'assurer que le conflit d'intérêts et les mesures prises pour y remédier sont consignés dans un dossier.

Si l'Agence n'est pas satisfaite de la résolution d'un grave conflit d'intérêts, elle peut conseiller à la SCHL de mettre fin à l'entente de supplément au loyer. La Société doit donner un préavis écrit de 30 jours à la coopérative. L'entente ne prendra fin que si la coopérative ne règle pas le problème pendant la période de préavis.

2.4 Règlements et politiques de la coopérative

La coopérative a jusqu'au 1^{er} juin 2018 pour s'assurer que ses règlements, politiques et procédures respectent les exigences du programme. La coopérative devrait revoir ses documents pour s'assurer que c'est bien le cas. Ces documents sont notamment les suivants :

- règlement ou annexe au règlement d'occupation traitant des suppléments au loyer;
- politique sur la protection des renseignements personnels;
- politique ou règlement sur les conflits d'intérêts;
- formulaire de demande de supplément au loyer;
- dossier d'examen annuel du revenu;
- tout autre document portant sur l'administration des suppléments au loyer.

2.4.1 Conventions d'occupation des ménages aidés

Toute convention d'occupation conclue avec un ménage aidé doit prévoir ce qui suit :

- chaque année, le ménage fournira à la coopérative une déclaration signée de son revenu brut;
- le loyer subventionné pour un ménage augmentera ou diminuera si le revenu ou l'actif du ménage augmente ou diminue;
- si le ménage déclare un revenu inexact, le loyer subventionné changera rétroactivement;
- le ménage ne peut sous-louer son logement;
- tout adulte dont le nom ne figure pas dans la convention d'occupation ne peut habiter le logement;
- le ménage peut se voir offrir un logement de taille plus convenable si sa composition change.



3. Demande annuelle de supplément au loyer

3.1 Frais d'administration

La SCHL paie à la coopérative, pour le rôle qu'elle joue dans l'administration du programme, des frais d'administration mensuels de 4,50 \$ par logement bénéficiant d'un supplément au loyer. Un montant estimé est inclus dans chaque versement mensuel et le montant exact est calculé dans le cadre de la demande annuelle présentée après la clôture de l'exercice financier de la coopérative.

3.2 Entretien des coopératives

Il incombe aux coopératives de garder leurs logements en bon état, propres et habitables. Les ententes de supplément au loyer soulignent cet aspect pour les logements occupés par des ménages aidés.

Chaque année, les coopératives doivent inspecter tous leurs logements pour s'assurer qu'ils sont en bon état et pour relever rapidement tout problème d'entretien avant que des travaux coûteux ne deviennent nécessaires. Les coopératives bénéficiant d'un PHI doivent aussi mener des inspections au départ et à l'arrivée des locataires ([voir la section 3.3, Réclamations pour dommages](#)).

3.3 Réclamations pour dommages

La présente section ne s'applique qu'aux coopératives financées par un PHI.

Ces coopératives peuvent demander à l'Agence de leur rembourser les frais qu'elles ont engagés pour réparer les dommages causés par des ménages aidés. Pour ce faire, elles doivent utiliser le formulaire de l'Agence prévu à cet effet.

Les réclamations peuvent être faites pour les dommages à l'intérieur des logements subventionnés qui ne sont pas imputables à l'usure normale.

3.3.1 Charges à réclamer

Les réclamations pour dommages peuvent comprendre le coût des éléments suivants :

- retouches et peinture des murs et des plafonds;
- réparation ou remplacement des appareils électroménagers;
- plomberie et appareils sanitaires;
- réparation ou remplacement du carrelage de mur;
- réparation ou remplacement du revêtement de sol;
- réparation ou remplacement des armoires de cuisine ou de salle de bains et du meuble-lavabo;
- comptoirs;
- réparation ou remplacement des portes extérieures et intérieures;
- réparation ou remplacement des fenêtres et des moustiquaires;
- revêtements de sol.

Les pertes de loyers pour l'unité endommagée peuvent être réclamée pour une période d'un mois si le logement est inhabitable pendant plus d'un mois en raison de travaux de réparation.

Les coopératives ne peuvent demander le remboursement des éléments suivants :

- les travaux d'entretien régulier, comme le nettoyage ou le transport de mobilier;
- des dommages totalisant moins de 500 \$;
- les immobilisations si leur remplacement était prévu d'ici deux ans selon le plan d'immobilisations de la coopérative ou leur cycle de vie habituel.

3.3.2 Exigences relatives aux achats

Pour être admissible à un remboursement, la coopérative doit respecter les exigences suivantes :

- Les réparations coûtant moins de 5 000 \$ peuvent faire l'objet d'un contrat à fournisseur unique. Bien qu'un processus concurrentiel ne soit pas exigé, les coopératives sont encouragées à assurer l'optimisation des ressources, la transparence et la gestion responsable.
- Pour les réparations coûtant entre 5 000 \$ et 10 000 \$, il faut obtenir des prix concurrentiels auprès de trois (3) sources par le biais de devis, de soumissions ou de propositions.
- Dans le cas des réparations dont le prix devrait dépasser 10 000 \$, il faut obtenir l'approbation de l'Agence avant de commencer les travaux et suivre ses directives quant à un processus d'appel d'offres concurrentiel.
- Les exigences en matière d'achats peuvent être remplies au moyen de contrats d'achat en masse auprès d'organisations sectorielles, pourvu que des précautions soient prises pour garantir le meilleur coût global et la meilleure qualité de services au fil du temps.

3.3.3 Documents à l'appui des réclamations

La SCHL remboursera à la coopérative les coûts de réparation des dommages injustifiés que le ménage aidé a causés à l'intérieur du logement, sous réserve des conditions ci-dessous.

La coopérative doit faire parvenir à l'Agence :

- un [formulaire électronique de réclamation](#) rempli, qui se trouve sur le site Web de l'Agence, à www.agence.coop
- des copies des devis obtenus (le cas échéant);
- des copies des factures payées;
- des copies des rapports des inspections du logement endommagé menées par la coopérative à l'arrivée et au départ des occupants.

Si la coopérative n'a pas de rapport d'inspection à l'arrivée des occupants, elle peut fournir en remplacement une copie du rapport annuel d'inspection le plus récent.

3.3.4 Processus d'examen et d'approbation des réclamations

La coopérative doit faire parvenir à son gestionnaire des relations son formulaire de réclamations rempli, accompagné des documents justificatifs. Toute documentation incomplète retardera l'approbation et le traitement du paiement. Selon les normes de service à la clientèle de l'Agence, le délai d'approbation d'une réclamation complète est de deux (2) semaines à compter de sa réception.

L'Agence examinera la réclamation pour déterminer dans les plus brefs délais si elle recommande à la SCHL d'effectuer le versement. Le cas échéant, la Société vérifiera le montant du paiement avant de l'ajouter au prochain versement du supplément au loyer de la coopérative.

3.3.5 Dossiers des réclamations

Une copie de la réclamation comprenant les copies des rapports d'inspection et des factures des réparations doit être conservée dans les dossiers de la coopérative.

3.4 Logements vacants

Si un logement est inoccupé ou abandonné par un ménage aidé sans un préavis de soixante (60) jours, la SCHL peut verser à la coopérative le plein montant du loyer du marché pendant au plus deux (2) mois, à compter du mois où le logement est devenu vacant, afin de couvrir les pertes qui en découlent. Cela ne s'applique pas aux logements desquels les ménages aidés ont été expulsés.

Pour décider si les pertes dues aux logements vacants sont couvertes, l'Agence examinera les circonstances de l'inoccupation.

Si un logement devient vacant après qu'un ménage aidé ait donné un préavis adéquat avant de déménager ou après qu'un ménage aidé ait été expulsé, la SCHL peut payer à la coopérative jusqu'à cinquante pour cent (50 %) du plein montant du loyer du marché pendant un mois à compter du mois où le logement s'est libéré.

3.5 Système de demande de supplément au loyer en ligne

Le Système d'information de l'Agence des coopératives d'habitation (SIACH) est l'outil de déclaration en ligne que l'Agence et les coopératives utilisent pour consigner, examiner et approuver les dossiers de demandes de supplément au loyer des coopératives pour les exercices financiers clos à la fin de juillet 2017. Un guide de l'utilisateur et des tutoriels vidéo présentent les directives détaillées à suivre pour utiliser le système après avoir ouvert une session sur le site Web de l'Agence, à www.agence.coop.

3.5.1 Avant le début de l'exercice financier

Un mois avant le début de l'exercice financier de la coopérative, le système génère automatiquement un nouveau lien de connexion pour accéder aux écrans de saisie de données de l'exercice suivant. L'Agence envoie ce nouveau lien à la coopérative dans sa lettre de rappel de fin d'exercice. La personne responsable de l'administration des suppléments au loyer au sein de la coopérative doit ajouter le lien aux favoris de son navigateur Web.

Ce nouveau lien devient le point d'accès aux demandes de supplément au loyer passées et présentes de la coopérative et remplace le lien de l'année précédente. Cette méthode permet de protéger les renseignements personnels accessibles dans le système.

La société de gestion de la coopérative a son propre accès au système. L'auditeur de la coopérative peut aussi accéder à une demande après qu'elle ait été soumise par la coopérative et examinée par l'Agence. Si la coopérative souhaite lui donner accès plus tôt dans le processus, elle peut lui fournir son lien de connexion.

Pour accéder au système, les utilisateurs devront inscrire les nom d'utilisateur et mot de passe uniques de la coopérative ou de la société de gestion. La personne désignée de la coopérative peut obtenir ces renseignements auprès du gestionnaire des relations.

3.5.2 Début du nouvel exercice

Les nouveaux écrans de saisie de données se servent des données de l'exercice précédent comme point de départ. La coopérative devra :

- mettre à jour les loyers du marché et les frais et coûts repères des services publics en vigueur pendant l'année en cours;
- mettre à jour les renseignements sur la composition et le revenu des ménages selon la plus récente vérification annuelle du revenu;
- inscrire les loyers proportionnés au revenu de chaque ménage pour l'exercice à venir.

Les renseignements initiaux concernant l'exercice en cours doivent être saisis avant que la demande annuelle de supplément au loyer de l'exercice précédent puisse être soumise.

Bien que l'Agence recommande aux coopératives d'inscrire les changements au fur et à mesure qu'ils surviennent durant l'année, elles peuvent aussi faire toutes les mises à jour à la fin de l'exercice.

3.5.3 Présentation de la demande annuelle de supplément au loyer

La coopérative doit soumettre à l'Agence une demande annuelle de supplément au loyer.

Les coopératives qui demandent de l'aide dans le cadre de plusieurs programmes de supplément au loyer doivent remplir une demande distincte pour chacun d'entre eux.

Toute demande doit être remplie au plus tard deux (2) mois après la clôture de l'exercice financier de la coopérative. Le système enverra simultanément à la personne désignée de la coopérative des courriels de rappel concernant les dates limites de demande et de déclaration annuelle de renseignements (DAR).

3.5.4 Examen de la demande annuelle de supplément au loyer

Après que la coopérative ait soumis sa demande de supplément au loyer, l'Agence l'examine; il peut y avoir une série d'échanges avec la coopérative.

Une fois l'examen de l'Agence terminé, l'auditeur de la coopérative peut consulter la demande de supplément au loyer pour s'assurer que les montants demandés correspondent aux chiffres figurant dans la DAR. Cette vérification peut être faite à partir de l'écran de vérification de la DAR et de dépôt de la DAR. La DAR ne peut être déposée qu'une fois que la demande de supplément au loyer a été examinée par l'Agence et que toute divergence a été corrigée ou expliquée.

3.5.5 Rapprochement annuel du supplément au loyer

Durant le processus de rapprochement, l'Agence vérifiera :

- l'écart dans la demande soumise entre les versements mensuels reçus de la SCHL d'une part et le supplément au loyer approuvé et les frais d'administration (qui sont calculés automatiquement) d'autre part;
- les corrections approuvées pour l'exercice financier précédent; il s'agit de corrections relevées après que la DAR de l'exercice précédent aient été validée et transmise à l'Agence.

Le montant des versements mensuels est habituellement mis à jour et rétroactif au début de l'exercice (ou au dernier rajustement des versements s'il est plus récent).

Ensuite, la coopérative est informée des montants rapprochés et de la manière dont ils se refléteront dans les versements à venir de la SCHL.

3.5.6 Rapports de supplément au loyer

Plusieurs rapports de supplément au loyer sont offerts en ligne pour aider les administrateurs et les commis comptables des coopératives. Consultez l'onglet Rapports pour en connaître la liste complète.

3.5.7 Aide relative au système en ligne

Il y a un certain nombre de ressources sur l'utilisation du système en ligne, notamment :

- des directives sur chacun des écrans;
- des tutoriels vidéo;
- le guide de l'utilisateur du système de demande de supplément au loyer en ligne.

Pour y accéder, ouvrez une session dans le système et consultez le site Web de l'Agence, à www.agence.coop.

3.6 Examen de mi-exercice des versements

Si la coopérative constate que le versement de supplément au loyer qu'elle reçoit diffère sensiblement du montant qu'elle utilise, elle peut demander un rajustement des versements en tout temps au cours de l'exercice financier.

Pour être admissible à un changement de mi-exercice, la coopérative doit être entièrement conforme à toutes les exigences du programme de supplément au loyer et être en règle relativement à ses demandes de supplément au loyer et à la saisie des données de l'exercice en cours. En outre, elle doit s'adresser à son gestionnaire des relations pour présenter une demande de rajustement des versements. Sa demande sera examinée et évaluée en fonction de son usage du supplément au loyer et de sa situation financière globale. L'augmentation peut être rétroactive ou non, selon les circonstances. La décision sera transmise par courriel à la personne désignée de la coopérative.

Il importe que la coopérative consigne avec exactitude le montant des versements reçus et le montant du supplément au loyer utilisé.



4. Admissibilité

4.1 Critères d'admissibilité

Pour recevoir un supplément au loyer, un ménage doit d'abord être évalué selon les critères d'admissibilité suivants :

- Le ménage doit avoir des **besoins en matière de logement** comme défini dans l'entente de supplément au loyer.
 - Un ménage éprouve des besoins en matière de logement s'il consacre trente pour cent (30 %) ou plus de son revenu brut au logement.
- Tous les membres du ménage doivent avoir le droit de résider en permanence au Canada, ce qui comprend les gens dont la demande de résidence permanente au pays a été acceptée (ceux avec une approbation initiale ou une « approbation de principe »). Les travailleurs domestiques ne sont admissibles que si leur contrat de travail ne comprend pas chambre et pension.
- Le ménage doit compter au moins un occupant principal âgé d'au moins 18 ans, ou d'au moins 16 ans et qui s'est soustrait à l'autorité parentale.
- Aucun membre du ménage ne peut détenir de droits de propriété sur un immeuble résidentiel habitable à longueur d'année, sauf si le détenteur des droits accepte de les céder dans les six mois suivant l'offre de l'aide. La coopérative peut décider, à sa discrétion, de prolonger la période de six mois.
- Aucun membre du ménage ne peut devoir de l'argent à un fournisseur de logements financé en tout ou en partie par le gouvernement, sauf si :
 - la dette a fait l'objet d'une remise;
 - la dette a été réglée, même si elle n'a été remboursée qu'en partie;
 - le fournisseur de logements est prêt à accepter des paiements échelonnés.

Le ménage ne sera responsable que de cinquante pour cent (50 %) de la dette et sera admissible si :

- la dette appartient à un membre du ménage qui est victime de violence familiale;
 - les règlements de la coopérative prévoient que l'aide est accordée en priorité aux victimes de violence familiale;
 - la dette découle d'une location conjointe.
- Les membres du ménage doit pouvoir vivre de façon autonome, avec ou sans services de soutien. Il incombe au demandeur de prendre des arrangements pour l'obtention de services de soutien nécessaires et appropriés.

4.2 Évaluation et examen de l'admissibilité

Lorsqu'un ménage demande un supplément au loyer, son admissibilité est évaluée. S'il est inscrit sur la liste d'attente et qu'il s'écoule un certain temps avant que l'aide lui soit attribuée, la coopérative peut avoir à réévaluer son admissibilité.

Puisque l'admissibilité d'un ménage peut évoluer au fil du temps, même une fois l'aide accordée, elle sera réexaminée dans les situations suivantes :

- évolution du revenu du ménage;
- évolution de la composition du ménage;
- examen annuel du revenu et de l'actif par la coopérative.

Pour évaluer l'admissibilité d'un ménage, la coopérative doit obtenir les documents démontrant qu'il respecte les critères d'admissibilité. Elle versera au dossier les documents de chacun des ménages aidés.



5. Normes d'occupation

5.1 De combien de chambres un ménage peut-il disposer?

Les normes d'occupation sont des règles concernant la taille du logement (d'après le nombre de chambres) dans lequel un ménage peut vivre et être admissible à une aide. La taille du logement dépend du nombre de membres que compte le ménage.

Les normes d'occupation énoncées dans l'entente de supplément au loyer établissent le nombre minimal de personnes qui doivent habiter un logement pour être admissibles à recevoir une aide.

L'entente prévoit aussi le nombre maximal de personnes, qui, au lieu de limiter le nombre de personnes pouvant vivre dans un logement, signifie simplement que lorsque le ménage compte plus de membres que ce maximum, il peut être admissible à un logement plus grand, tout en continuant de recevoir de l'aide.

Les opinions quant au nombre de personnes pouvant partager un logement diffèrent grandement en fonction des diverses cultures, circonstances et préférences personnelles. Pour appliquer une règle limitant le nombre de personnes pouvant habiter un logement, la coopérative doit utiliser les normes municipales en matière de capacité des logements.

5.2 Normes d'occupation minimale et maximale

Voici les normes d'occupation déterminant la taille du logement dans lequel un ménage **aidé** peut emménager :

- **Norme d'occupation minimale** : un occupant par chambre.
 - Deux adultes mariés ou cohabitant en tant que conjoints doivent partager une chambre.
 - Les enfants de moins de 26 ans fréquentant un établissement d'enseignement à l'extérieur de la ville peuvent faire partie du ménage pour l'application de la norme d'occupation minimale, pourvu :
 - qu'ils fréquentent à temps plein un établissement d'enseignement reconnu;
 - qu'ils dépendent, en tout ou en partie, du soutien financier de leur famille.
- **Norme d'occupation maximale** : deux occupants par chambre.

5.2.1 Exceptions à la norme d'occupation minimale

- Deux adultes mariés ou cohabitant en tant que conjoints peuvent avoir des chambres séparées s'il s'agit d'une nécessité médicale justifiée.
- Un ménage peut demander une chambre supplémentaire pour répondre aux besoins d'une personne handicapée. Conformément aux règles visant l'obligation de prendre des mesures d'adaptation énoncées dans la législation sur les droits de la personne, la coopérative évaluera les besoins particuliers de chacune de ces personnes et exigera des preuves raisonnables de ses besoins. Elle consignera toute exception faite à la norme d'occupation minimale, y compris le motif de l'exception. Les exceptions peuvent comprendre l'utilisation d'une deuxième chambre pour :

- stocker du matériel essentiel;
- héberger une personne qui ne fait pas partie du ménage, mais qui offre régulièrement des services de soutien de nuit à temps plein à un membre du ménage.
- Un parent ayant la garde légale conjointe d'un ou de plusieurs enfants peut demander pour eux une ou plusieurs chambres supplémentaires, à condition qu'il fournisse une preuve satisfaisante de l'entente de garde.
- Un parent n'ayant pas la garde mais pouvant fournir une preuve satisfaisante d'un droit de visite peut demander une ou plusieurs chambres supplémentaires s'il doit pouvoir accueillir son ou ses enfants pour la nuit afin de faire respecter son droit de visite ou de s'en prévaloir. Cependant, il n'est pas tenu d'en faire la demande, même si le ménage dépasse la norme d'occupation maximale lorsque son ou ses enfants passent la nuit dans le logement.
- Un parent qui se voit de nouveau confier un ou plusieurs de ses enfants par la société d'aide à l'enfance ou en vertu d'une ordonnance du tribunal peut demander une chambre supplémentaire. Une confirmation de la société d'aide à l'enfance ou une copie certifiée de l'ordonnance du tribunal est nécessaire pour confirmer l'entente.
- Si une femme faisant partie du ménage est enceinte, le ménage peut demander une chambre supplémentaire. Au besoin, la coopérative exigera une confirmation médicale de la grossesse.
- Un ménage s'apprêtant à adopter un enfant peut demander une chambre supplémentaire. Au besoin, la coopérative exigera une confirmation de l'adoption.

5.2.2 Exceptions à la norme d'occupation maximale

- Si les règlements municipaux le permettent, deux personnes peuvent partager un studio.
- La coopérative peut, à la demande d'un ménage aidé, faire des exceptions à la norme d'occupation maximale, pourvu que le nombre d'occupants n'excède pas les normes municipales.

5.3 Évolution de la composition des ménages

La composition d'un ménage évolue lorsque le nombre de personnes qui en font partie change. Le ménage doit alors en informer immédiatement sa coopérative.

5.3.1 Sous-peuplement

Le sous-peuplement consiste en un ménage aidé vivant dans un logement comptant plus de chambres que ce qui est autorisé dans l'entente de supplément au loyer de la coopérative.

5.3.1.1 Procédures relatives au sous-peuplement

Il revient aux coopératives de décider comment traiter le sous-peuplement.

Votre coopérative doit établir sa propre procédure juste et cohérente. L'entente de supplément au loyer exige que les ménages aidés signent une convention d'occupation dans laquelle il est question de sous-peuplement.

Pour créer une procédure relative au sous-peuplement, la coopérative doit tenir compte de ce qui suit :

- Une fois emménagés, les membres peuvent demeurer dans le logement choisi même si la composition de la famille évolue, tant que l'exigence minimale d'une personne par chambre est respectée.
- Les coopératives peuvent décider d'offrir aux ménages en situation de sous-peuplement un logement de taille plus appropriée à leur composition. Si un ménage se faisant offrir un logement plus petit refuse d'y emménager, il n'est plus admissible à recevoir de l'aide.
- Une autre approche consiste à exiger que les ménages dont le logement est devenu trop grand paient la différence entre le plein montant des droits d'occupation de leur logement actuel et celui de l'unité à laquelle ils sont admissibles selon les normes d'occupation. C'est ce qu'on appelle un supplément pour sous-peuplement.

5.3.2 Surpeuplement

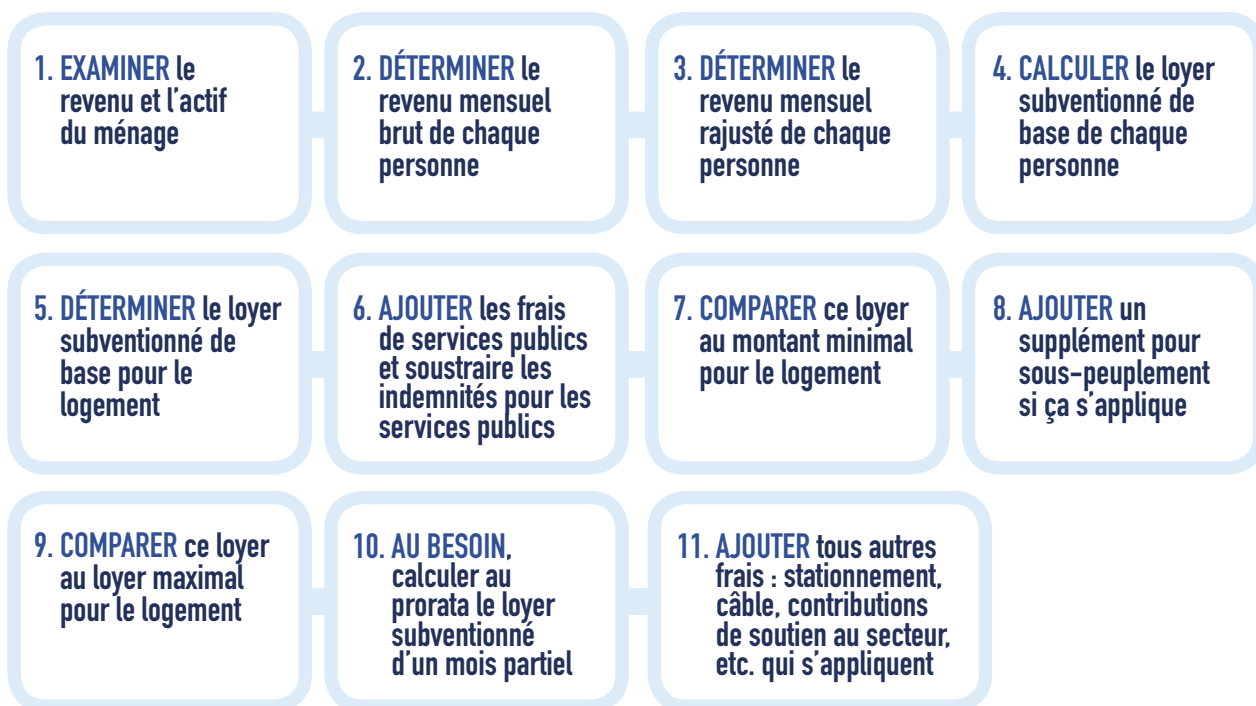
Le surpeuplement consiste en un ménage aidé vivant dans un logement comptant moins de chambres que ce qui est permis dans l'entente de supplément au loyer de la coopérative. Le ménage peut décider de demander un transfert dans un logement plus grand.



6. Calcul des droits d'occupation d'un ménage aidé

Une fois qu'il est déterminé que le ménage est admissible à un logement subventionné d'une taille donnée, l'étape suivante consiste à calculer leur loyer subventionné.

Étapes à suivre pour calculer les loyers subventionnés



6.1 Étape 1 – Examiner le revenu et l'actif du ménage

L'examen du revenu et de l'actif est la première étape et le fondement du calcul des loyers subventionnés.

6.1.1 Types de revenus

Il y a trois grands types de revenus :

- Revenu lié à l'emploi
 - Revenu de travail
 - Revenu d'un travail autonome
 - Pourboires, primes et commissions

- Prestations d'invalidité
- Revenu de retraite
- Revenu de soutien
 - Aide sociale
 - Pensions alimentaires reçues
- Revenu lié aux placements (actif)
 - Actifs productifs de revenu
 - Revenu fictif tiré d'actifs non productifs de revenu dont la valeur devrait augmenter au fil du temps
 - Revenu fictif tiré d'actifs transférés

6.1.2 Qu'est-ce que le revenu brut?

Le revenu brut s'entend de tous produits, profits et gains, de quelque nature que ce soit et de toute provenance, avant les déductions.

6.1.3 Qu'est-ce que le revenu brut du ménage?

Il s'agit du revenu de toutes sources de chaque membre du ménage aidé. Les membres du ménage peuvent tirer leur revenu de plus d'une source.

6.1.4 Informations et preuves requises

La coopérative doit vérifier le revenu et l'actif de toutes sources de chaque membre du ménage aidé, qui doit fournir des preuves de son revenu et de son actif, ainsi que les éléments suivants :

- les noms de tous les occupants et leur relation l'un par rapport à l'autre, ce qui servira à déterminer lesquels sont des [personnes à charge](#) ou [occupants secondaires](#);
- les dates de naissance de tous les occupants, afin de confirmer l'exemption du revenu de certains étudiants;
- un formulaire de déclaration confirmant que les renseignements fournis sont complets et véridiques.

6.1.4.1 Preuves du revenu et de l'actif

Le tableau 1 présente divers types de revenus et la manière de les vérifier.

Les ménages aidés doivent déclarer tous leurs revenus, qu'ils soient inclus ou non dans le tableau. Un membre déclarant n'avoir aucun revenu doit faire une déclaration solennelle sous serment à cet effet ([voir l'exemple à l'annexe D](#)).

Tableau 1

Type de revenu	Déduction pour revenu gagné	Vérification requise
Revenu lié à l'emploi		
Revenu d'emploi	Oui	Récents bordereaux de paie consécutifs couvrant une période de huit semaines ou de deux mois sur lesquels figurent le nom de l'employé, le nom et l'adresse de l'employeur, les périodes de paie visées et la rémunération brute.
Revenu d'un emploi saisonnier ou intermittent	Oui	Récents bordereaux de paie consécutifs couvrant une période de huit semaines ou de deux mois sur lesquels figurent le nom de l'employé, le nom et l'adresse de l'employeur, les périodes de paie visées et la rémunération brute.
Revenu d'un emploi autonome – si la personne est travailleuse autonome depuis plus d'un an	Oui	États financiers audités de l'exercice le plus récent préparé par un comptable professionnel ou copie des plus récents avis de cotisation et état des résultats des activités d'une entreprise, et tous autres renseignements nécessaires au calcul des déductions accordées aux entreprises. Une copie de travail de la déclaration de revenus d'entreprise ou la preuve de revenu (imprimé de l'option « C ») de l'Agence du revenu du Canada (ARC) est aussi acceptable.
Revenu d'un emploi autonome – si la personne est travailleuse autonome depuis un an ou moins	Oui	Déclaration solennelle des produits et charges estimés pour l'exercice.
Allocations de formation (voir l'annexe C pour les exclusions).	Oui	Récents bordereaux de paie consécutifs couvrant une période de huit semaines (deux mois) sur lesquels figurent le nom de l'employé, les périodes de paie visées et la rémunération brute.
Prestations d'assurance-emploi	Oui	Déclarations à l'assurance-emploi sur lesquelles figurent le nom du bénéficiaire, le revenu brut, la date et la fréquence des paiements.
Prestations d'accidents du travail, prestations d'assurance contre les accidents du travail et prestations d'invalidité courantes ou périodiques de courte ou de longue durée	Oui	Relevés de paiement sur lesquels figurent le nom du bénéficiaire, le revenu brut, la date et la fréquence des paiements.
Indemnités de grève	Oui	Relevés de paiement sur lesquels figurent le nom du bénéficiaire, le revenu brut, la date et la fréquence des paiements.

Type de revenu	Déduction pour revenu gagné	Vérification requise
Revenu de soutien		
Aide sociale (Ontario au travail, Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées [POSPH] ou Régime de revenu annuel garanti [RRAG] pour les personnes handicapées)	Non	Preuve d'admissibilité fournie par l'agent de maintien du revenu sur laquelle sont indiqués le nombre de bénéficiaires, le type d'aide et le revenu hors prestations net gagné et non gagné. (Cependant, le <i>montant</i> du revenu hors prestations doit être vérifié séparément, car ce document d'aide sociale n'utilise pas la rémunération brute.)
Prestations de retraite, notamment les prestations des fonds enregistrés de revenu de retraite (FERR) (Pour une liste complète des prestations de retraite, consultez l' annexe A – Définitions.)	Non	Relevés de paiement sur lesquels figurent le nom du bénéficiaire, le revenu brut, la date et la fréquence des paiements.
Pensions alimentaires (enfants et conjoint) ou versements d'allocation d'entretien	Non	Copie de l'accord juridique ou des chèques, lettre de confirmation d'avocat, lettre du Bureau des obligations familiales ou déclaration solennelle indiquant le nom du bénéficiaire, ainsi que le montant et la fréquence des paiements.
Revenu lié aux placements (actif)		
Actifs productifs de revenu	Non	Copies de relevés ou d'autres documents récents fournis par une banque, une caisse populaire ou une société de placement ou de fiducie sur lesquelles figurent le nom du bénéficiaire, le revenu brut, la date et la fréquence des paiements.
Revenu fictif tiré d'actifs non productifs de revenu	Non	Copies de relevés ou d'autres documents récents fournis par une banque, une caisse populaire ou une société de placement ou de fiducie sur lesquelles figurent le nom du bénéficiaire et la valeur totale des actifs.
Revenu fictif tiré d'actifs transférés	Non	Évaluation écrite de l'actif transféré, y compris la date de l'évaluation, le nom et les compétences de l'évaluateur et la date de transfert.
Revenu fictif tiré d'autres actifs (biens immobiliers, œuvres d'art, métaux précieux, etc.)	Non	Évaluation écrite de l'actif, y compris la date de l'évaluation, ainsi que le nom et les compétences de l'évaluateur.
Revenu exclu	s.o.	Des documents appropriés doivent aussi être fournis pour tout revenu exclu.

Si le ménage ne peut fournir les documents de vérification indiqués dans le tableau, il peut présenter en remplacement une lettre de la source de revenu. Les documents de vérification doivent couvrir au moins les huit (8) semaines ou deux (2) mois consécutifs antérieurs.

6.1.5 Renseignements fiscaux

La coopérative peut aussi demander au ménage de lui fournir son avis de cotisation le plus récent ou la [preuve de revenu \(imprimé de l'option « C »\)](#), de l'Agence du revenu du Canada, deux documents pouvant être obtenus en ligne.

Ces documents sont utiles dans les situations suivantes :

- la personne est travailleuse autonome;
- la personne reçoit des pourboires, des primes, une rémunération des heures supplémentaires ou des commissions;
- pour confirmer l'exactitude du revenu déclaré antérieurement et faire tout rajustement rétroactif nécessaire;
- le membre ne déclare aucun revenu;
- la coopérative soupçonne que certains revenus n'ont pas été déclarés.

6.2 Étape 2 – Déterminer le revenu mensuel brut

Il faut déterminer le revenu brut de chaque personne habitant le logement et de chaque personne faisant partie du ménage mais vivant temporairement ailleurs. Le revenu mensuel brut de chacune de ces personnes doit être calculé séparément.

6.2.1 Revenus inclus et exclus

Bien que les ménages doivent déclarer tous les types de revenus, certains revenus sont exclus du calcul des droits d'occupation.

6.2.1.1 Revenus inclus

Les revenus servant au calcul du loyer sont notamment les suivants :

- **Revenu lié à la formation et à l'emploi**
 - Traitements et salaires bruts, paiements des heures supplémentaires, indemnités de congé annuel, primes de poste, commissions, primes, pourboires et gratifications, que ces revenus soient courants ou rétroactifs.
 - Revenu brut tiré de toute forme de travail indépendant, y compris une entreprise possédée en propre, moins les déductions que l'Agence du revenu du Canada accorde aux entreprises à des fins fiscales, à l'exclusion de celles qui sont indiquées ci-dessous, lesquelles doivent être rajoutées pour déterminer le revenu total tiré d'un travail indépendant ou d'une entreprise :
 - déduction pour amortissement des biens;
 - loyer, stationnement et services publics, si le membre du ménage travaille à domicile;
 - frais de garde d'enfants.
 - Montant brut des prestations d'assurance-emploi.

- Montant brut des allocations de formation, à l'exclusion de toute portion destinée expressément à payer les frais de garde d'enfants, les frais engagés à l'extérieur, les frais de transport, les droits de scolarité ou les manuels scolaires.
- Prestations d'invalidité.
 - Montant brut des paiements de la Commission de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents du travail (WSIB) et des autres paiements d'assurance contre les accidents du travail reçus en raison d'une maladie ou d'une invalidité.
 - Montant brut des prestations d'assurance-invalidité de courte ou de longue durée reçues de façon courante ou périodique, y compris les paiements rétroactifs.
- Revenu de retraite.
 - Montant brut de tous les paiements de retraite, de prestations et de rente reçus du gouvernement fédéral, d'un gouvernement provincial ou d'une administration municipale du Canada (Régime de pensions du Canada [RPC], Sécurité de la vieillesse [SV], programme fédéral de Supplément de revenu garanti, allocation au conjoint, aide financière en vertu du Régime du revenu annuel garanti de l'Ontario, etc.).
 - Montant brut de tous les paiements de retraite, de prestations ou de rente du secteur privé ou public reçus de toutes sources partout dans le monde.
 - Montant brut des versements d'un fonds enregistré de revenu de retraite (FERR).
- **Revenu de soutien**
 - Aide sociale.
 - Pensions alimentaires (conjoint et enfants) ou versements d'allocation d'entretien reçus.
- **Produits de placements**
 - Montant brut des intérêts gagnés sur les comptes détenus dans une banque, une société de fiducie, une coopérative de crédit, une caisse populaire ou une autre institution financière acceptant les dépôts.
 - Montant brut des intérêts et dividendes reçus pour tous les placements (y compris les paiements forfaitaires et gains en capital investis), notamment les actions, les obligations, les débetures, les dépôts à terme, les certificats, les prêts hypothécaires ou d'autres valeurs mobilières.
 - Revenu fictif, selon un taux établi par la SCHL, tiré de la valeur totale à dire d'expert ou autrement étayée de tous les actifs ou placements qui ne produisent aucun revenu en intérêts ou en dividendes, mais qui sont destinés à s'apprécier, ce qui comprend les actifs dans un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), mais exclut les actifs dans un régime enregistré d'épargne-invalidité (REEI) et dans un régime enregistré d'épargne-études (REEE).
- **Autres revenus**
 - Montant brut des versements de pension alimentaire ou d'allocation de séparation ou d'entretien
 - Retraits d'un REEE, autres que la portion attribuable à une subvention au titre de la Subvention canadienne pour l'épargne-études (SCEE).
 - Revenu fictif tiré de la valeur totale à dire d'expert ou autrement étayée de tous actifs donnés.

6.2.1.2 Revenus exclus

Les sources de revenu suivantes doivent être exclues du calcul du loyer :

- **Revenu des personnes à charge**

- Revenu de tous les membres du ménage de moins de 26 ans qui sont financièrement à charge et qui fréquentent régulièrement et à temps plein un établissement d'enseignement reconnu.

- **Revenu lié à l'emploi, à la formation et aux études**

- Indemnités de départ (sauf l'indemnité de préavis, qui est incluse dans le calcul).
- Indemnités de séjour ou de déplacement.
- Allocations ou paiements de frais de garde, de transport, de frais de scolarité ou de manuels scolaires ou indemnités pour s'absenter de la résidence principale versées aux participants à des programmes visant à favoriser l'emploi ou à perfectionner les compétences professionnelles.
- Subvention reçue en vertu de la *Loi sur l'assurance-emploi* (Canada) et utilisée pour payer un cours de formation offert en application de la *Loi de 1997 sur le programme Ontario au travail*.
- Prêts remboursables (comme les prêts aux étudiants).
- Subventions et bourses d'études.
- Subvention accordée au titre du programme Subvention canadienne pour l'épargne-études (SCEE), si elle est versée dans un régime enregistré d'épargne-études (REEE) pour un enfant faisant partie du ménage.

- **Aide publique**

- Allocation canadienne pour enfants et prestations pour enfants comparables à l'échelle provinciale ou territoriale.
- Paiements rétroactifs de la Prestation universelle pour la garde d'enfants applicables aux années antérieures.
- Prestations d'enfants du Régime de pensions du Canada (RPC) versées à l'enfant à charge d'un cotisant invalide ou décédé, ou pour son bénéficiaire.
- Allocation de placement familial (Ontario au travail).
- Allocation pour enfants placés en famille d'accueil (d'une société d'aide à l'enfance)
- Prestations d'un programme de soins de développement (d'une société d'aide à l'enfance).
- Prestations du Programme pour l'autonomie des anciens combattants d'Anciens Combattants Canada.
- 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) autre que les fonds destinés à des études postsecondaires.
- Paiement reçu à titre d'allocation spéciale dans le cadre du Programme d'aide à la réinstallation établi en vertu de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés* (Canada).
- Paiement reçu dans le cadre de l'Initiative de prévention de l'itinérance dans les collectivités du ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario.
- Autres allocations de soins à domicile.

- **Prestations d'invalidité**

- Paiements d'un programme de placement pour enfants/adultes (d'une association pour l'intégration communautaire, par exemple).
- Allocation spéciale d'invalidité versée à un bénéficiaire du POSPH.
- Allocations de toutes sources versées à un enfant handicapé ou pour son bénéfice.
- Montant forfaitaire de prestations d'invalidité, autres que des paiements rétroactifs de prestations d'invalidité ordinaires ou périodiques.
- Paiement reçu en vertu du paragraphe 147(14) de la *Loi sur les accidents du travail* tel qu'il existait le 31 décembre 1997.
- Allocation spéciale reçue dans le cadre du Programme de pension d'invalidité d'Anciens Combattants Canada.
- Prestations pour enfants handicapés et toutes autres prestations provinciales ou territoriales comparables.
- Allocations pour soins auxiliaires.
- Paiement reçu relativement à la participation à des activités liées à l'emploi dans le cadre du programme Fonds d'intégration pour les personnes handicapées de Développement des ressources humaines Canada.
- Somme versée par le gouvernement du Canada dans un régime enregistré d'épargne invalidité (REEI) établi pour un membre du ménage en vertu de la *Loi canadienne sur l'épargne-invalidité* (2007).
- Don ou paiement volontaire reçu dans le but de contribuer à un REEI, si ce don ou paiement est versé dans les meilleurs délais dans un REEI établi pour un membre du ménage.
- Paiements d'un REEI établi pour un membre du ménage.
- Paiement reçu du Régime d'aide extraordinaire (Canada).

- **Crédits d'impôt et subventions**

- Prestation fiscale pour le revenu de travail.
- Crédits d'impôts fonciers et de taxe sur les ventes, y compris le crédit pour la taxe sur les produits et services / taxe de vente harmonisée (TPS/TVH).
- Subventions fiscales aux personnes âgées.

- **Revenus de placements**

- Produit de la liquidation de placements, y compris les gains en capital.
- Intérêts, dividendes ou tous autres revenus tirés d'un REEI ou d'un REEE établi pour un membre du ménage.
- Paiement reçu en vertu du pouvoir du ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario, parallèlement à une initiative dans le cadre de laquelle des contributions financières sont versées en vue de l'atteinte des objectifs d'épargne du bénéficiaire.

• Revenus provenant d'autres sources

- Revenus rapportés par des préarrangements funéraires et qui y sont affectés.
- Prestations de décès du RPC.
- Indemnités de guerre périodiques ou forfaitaires.
- Paiements forfaitaires provenant des sources suivantes :
 - règlements d'assurance;
 - règlements de la Commission de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents du travail (WSIB)
 - montants adjugés par un tribunal;
 - héritages;
 - autres sources désignées par la SCHL de temps à autre.
- Gains de loterie.
- Produit de la vente d'effets (mobilier, équipement, automobile, etc.).
- Don reçu d'une organisation religieuse, caritative ou de bienfaisance.
- Don ou paiement ponctuel de petite valeur.

6.2.2 Revenus d'actifs

Le calcul du loyer comprend les revenus d'actifs si les membres du ménage aidé :

- sont propriétaires des actifs;
- détiennent des droits sur les actifs;
- ont récemment transféré les actifs.

Certains types d'actifs produisent un revenu pour le ménage alors que d'autres, bien que n'en produisant pas, sont conçus pour s'apprécier au fil du temps.

6.2.2.1 Actifs productifs de revenu

Les actifs productifs de revenu fournissent des intérêts, des dividendes et d'autres revenus. Leur revenu réel fait partie du revenu brut du ménage. Voici des exemples d'actifs productifs de revenu :

- comptes bancaires portant intérêt;
- dépôts à terme;
- certificats de placement garantis;
- actions et fonds communs de placement productifs de revenu;
- intérêts versés sur un prêt consenti par un membre du ménage.

6.2.2.2 Revenu fictif d'actifs non productifs de revenu

Étant donné que les actifs non productifs de revenu ne fournissent pas réellement de revenu au ménage, on estime le revenu en fonction de la valeur de l'actif. Cette estimation, qui s'appelle « revenu fictif », est incluse dans le revenu brut du ménage. Il en est ainsi parce que la valeur de l'actif augmentera au fil du temps, au profit du ménage.

Pour calculer le revenu fictif, il faut multiplier la valeur vérifiée de l'actif par le taux annuel théorique, qui est établi chaque année par la SCHL.

Si le taux est de zéro pour cent (0 %), aucun calcul n'est nécessaire.

Exemple 1

Une personne détient des parts dans un fonds commun de placement qui ne produit aucun revenu, mais dont la valeur devrait augmenter au fil du temps. Le certificat de placement le plus récent indique que la valeur est de 38 000 \$. Le taux annuel théorique de la SCHL est de deux pour cent (2 %).

Le revenu annuel fictif est donc de $38\ 000 \$ \times 0,02 = 760 \$$.

Exemple 2

Une personne fournit une copie de sa police d'assurance-vie dont la valeur de rachat est de 6 000 \$. La police ne paie pas de dividendes. Le taux établi par la SCHL pour le revenu fictif est de trois pour cent (3 %).

Le revenu annuel fictif est donc de $6\ 000 \$ \times 0,03 = 180 \$$.

Voici des exemples d'actifs non productifs de revenu :

- terrains et bâtiments résidentiels;
- actions et fonds communs de placement non productifs de revenu;
- comptes bancaires ne portant pas intérêt.

6.2.2.3 Revenu fictif tiré d'actifs transférés

Tout actif productif de revenu ou non qu'un membre d'un ménage aidé donne ou transfère est considéré non productif de revenu et est inclus dans le calcul du loyer.

Cela s'applique à tous les actifs transférés après avoir présenté une demande de supplément au loyer ou durant les trois années précédant la demande. La coopérative peut faire une exception dans le cas des ménages qui ont transféré des actifs avant un revers financier, comme une maladie grave, le décès du conjoint, un divorce ou une perte d'emploi.

Voici les étapes à suivre pour calculer le revenu annuel fictif tiré d'un actif transféré :

- multiplier la valeur confirmée de l'actif par le taux de rendement théorique établi par la SCHL (voir l'annexe C);
- après la première année, réduire la valeur de l'actif de 2 000 \$ jusqu'à ce que sa valeur soit nulle.

Il est à noter que la valeur de l'actif transféré ne doit être vérifiée que la première année.

Exemple

Deux mois après avoir présenté une demande d'aide, une personne donne à sa fille un logement en copropriété. Selon une récente évaluation immobilière, le logement visé vaut 320 000 \$. Le taux annuel fictif établi par la SCHL est de deux pour cent (2 %).

Le revenu fictif pour l'année en cours est donc de $320\,000 \$ \times 0,02 = 6\,400 \$$.

L'année suivante, le taux annuel fictif fixé par la SCHL est de un pour cent (1 %), et la valeur de l'actif doit être réduite de 2 000 \$.

Le revenu fictif pour l'année suivante est donc de $(320\,000 \$ - 2\,000 \$) \times 0,01 = 3\,180 \$$.

6.2.3 Étalement du revenu

Le revenu de certains membres du ménage peut être saisonnier, variable ou intermittent. En voici des exemples :

- emploi temporaire par le biais d'une agence de placement;
- vente à la commission;
- travail saisonnier (entretien des pelouses, déneigement, etc.).

Ce type de revenu peut être calculé selon diverses méthodes, tant qu'elles sont appliquées à tous les membres dans une situation comparable. Les coopératives sont encouragées à utiliser des méthodes prévoyant un examen et un recalcul du revenu chaque année ou, tout au plus, chaque trimestre.

Le loyer d'un ménage ayant ce type de revenu pour la première fois sont souvent calculés en fonction de son plus récent [avis de cotisation ou preuve de revenu \(imprimé de l'option « C »\)](#).

Si le ménage continue d'avoir ce type de revenu pendant plus d'une année, son revenu peut être étalé sur l'année entière.

Exemple

La coopérative effectue sa vérification annuelle du revenu et de l'actif en octobre. Un membre d'un ménage aidé a commencé en septembre à travailler à titre de surveillante des dîners à l'école primaire locale. Il travaille deux heures par jour, 25 jours par mois, du 1^{er} septembre au 30 juin. Sa rémunération horaire s'élève à 17 \$. Durant l'été, il n'est pas admissible à l'assurance-emploi et n'a aucun autre revenu.

Pour l'examen courant du revenu et de l'actif, la coopérative utilise le plus récent avis de cotisation du membre afin de déterminer son revenu annuel brut pour le calcul des droits d'occupation.

Lors de l'examen du revenu et de l'actif suivant, le membre a encore le même emploi et son revenu est identique.

Voici le revenu annuel brut à utiliser dans le calcul suivant du loyer :

17 \$ par heure × 2 heures par jour × 25 jours par mois × 10 mois = 8 500 \$.

6.2.4 Conversion en revenu mensuel brut

Tous les revenus inclus dans le calcul du loyer doivent être convertis en un montant mensuel. Le tableau ci-dessous indique les facteurs servant à convertir les revenus annuels, hebdomadaires, bihebdomadaires et quotidiens en un montant mensuel.

Tableau 2

Fréquence des revenus	Opération
Annuel	Diviser par 12
Hebdomadaire	Multiplier par 4,333
Bihebdomadaire	Diviser par 2, puis multiplier par 4,333
Deux fois par mois	Multiplier par 2
Quotidien	Multiplier par 21,66

Exemple

Si le revenu annuel brut d'une personne est de 35 000 \$, son revenu mensuel est de $35\ 000\ \$/12 = 2\ 917\ \$$.

6.3 Étape 3 – Déterminer le revenu mensuel rajusté

Il faut déterminer le revenu mensuel rajusté en déduisant du revenu brut de chacun des membres du ménage les paiements de pension alimentaire effectués (si ça s'applique) et le montant pour revenu gagné.

6.3.1 Paiements de pension alimentaire

Le montant confirmé des versements de pension alimentaire ou d'allocation d'entretien pour conjoint et enfants doit être soustrait.

6.3.2 Déduction pour revenu gagné

Le tableau 1 montre quels types de revenus sont admissibles à la déduction pour revenu gagné. Les montants suivants sont déduits du revenu mensuel brut des membres du ménage aidé :

- 75 \$ pour toute personne n'ayant aucune personne à charge si la déduction s'applique à son revenu;
- 75 \$ pour chacun des conjoints s'ils ont une ou plusieurs personnes à charge si la déduction s'applique à leur revenu;
- 150 \$ pour toute personne ayant des personnes à charge et dont le partenaire n'a aucun revenu auquel s'applique la déduction.
- 150 \$ pour toute personne seule ayant des personnes à charge si la déduction s'applique à son revenu.

Exemple

Le ménage aidé se compose de trois colocataires travaillant tous au magasin de pneus local. Leur revenu est admissible à la déduction pour revenu gagné. Par conséquent, 75 \$ seraient déduits du revenu mensuel brut de chacun d'entre eux pour obtenir leur revenu mensuel rajusté.

Les occupants secondaires ne bénéficient d'aucune déduction pour revenu gagné, quel que soit leur type de revenu. Pour en savoir plus sur les occupants secondaires, consultez [la section 6.4.2](#).

6.4 Étape 4 – Calculer le loyer subventionné de base

La présente section décrit comment calculer le loyer subventionné de base. Deux méthodes de calcul sont utilisées selon la source du revenu : les échelles de loyers et le loyer proportionné au revenu.

- Le loyer des familles prestataires de l'aide sociale et dont les autres revenus sont limités est établi en fonction d'une [échelle de loyers](#).
- Le loyer des membres ayant d'autres sources de revenu correspond à trente pour cent (30 %) de leur revenu mensuel rajusté (sauf dans le cas des occupants secondaires).

Il faut calculer le loyer subventionné de base pour chaque personne dont le loyer est fondé sur un pourcentage de revenu et pour chaque famille dont le loyer est fondé sur une échelle de loyers.

6.4.1 Échelles de loyers applicables aux prestataires de l'aide sociale

Les résidents de l'Ontario ont accès à différents types d'aide sociale, qui se répartissent généralement en deux grandes catégories :

- Ontario au travail;
- Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH).

Les [échelles de loyers applicables aux prestataires de l'aide sociale](#) servent à établir le loyer subventionné de base dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- la seule source de revenu d'une famille est l'aide sociale;
- le revenu des membres d'une famille provient de l'aide sociale et d'autres sources et le revenu brut provenant des autres sources est inférieur ou égal au seuil du revenu hors prestations.

Une famille bénéficiant de l'aide de l'aide sociale comprend tous les membres du ménage qui sont prestataires du programme d'aide sociale.

La Province de l'Ontario publie les échelles de loyers et peut les actualiser de temps à autre.

6.4.1.1 Seuil du revenu hors prestations

Une famille touchant des prestations d'aide sociale et d'autres revenus doit fournir une preuve des deux types de revenus. La somme de tous ses revenus bruts autres que les prestations d'aide sociale doit être comparée au seuil du revenu hors prestations figurant sur l'échelle de loyers applicable aux prestataires de l'aide sociale.

Ce seuil sert à déterminer si le loyer subventionné de base est établi en fonction de l'échelle de loyers ou du ratio de trente pour cent (30 %) décrit à la [section 6.4.2](#). Si le revenu brut autre que les prestations d'aide sociale est inférieur à ce seuil, l'échelle de loyers est utilisée, et s'il y est supérieur, le ratio est utilisé. Le montant de l'aide sociale est exclu du calcul.

6.4.1.2 Combinaison des prestations du POSPH et de l'Allocation au conjoint de la SV ou des prestations d'invalidité du RPC

Les membres de certains ménages aidés qui ne recevaient auparavant que des prestations du POSPH peuvent désormais recevoir à la fois ces prestations **et** l'Allocation au conjoint de la Sécurité de la vieillesse (SV) ou des prestations d'invalidité du Régime de pensions du Canada (RPC). Ils doivent fournir une preuve des deux types de revenus. Le Relevé des prestations du POSPH indique la source réelle du revenu mensuel.

Dans le cas des membres de ménages recevant à la fois des prestations du POSPH et l'Allocation au conjoint de la SV ou des prestations d'invalidité du RPC, le montant du revenu provenant de ces sources n'est pas comparé au seuil du revenu hors prestations de l'échelle des loyers applicable aux prestataires de l'aide sociale.

Le revenu provenant de l'Allocation au conjoint de la SV ou des prestations d'invalidité du RPC est plutôt comparé au montant payable à l'égard des besoins essentiels du POSPH, qui figure sur le Relevé des prestations du POSPH.

Si le montant de l'Allocation au conjoint de la SV ou des prestations d'invalidité du RPC est **égal ou inférieur au montant payable à l'égard des besoins essentiels**, les droits d'occupation subventionnés sont alors établis selon le montant de l'échelle.

Si le montant de l'Allocation au conjoint de la SV ou des prestations d'invalidité du RPC est **supérieur au montant payable à l'égard des besoins essentiels**, les droits d'occupation subventionnés sont alors calculés au moyen du ratio de trente pour cent (30 %). Le revenu tiré du POSPH est exclu du calcul.

Les membres des ménages peuvent avoir un autre type de revenu venant s'ajouter aux prestations du POSPH et à l'Allocation au conjoint de la SV ou aux prestations d'invalidité du RPC.



Tableau 3

Si le montant des prestations d'invalidité du RPC ou de l'Allocation au conjoint de la SV est	Méthode de calcul	Seuil du revenu hors prestations
INFÉRIEUR ou ÉGAL au montant payable à l'égard des besoins essentiels du POSPH	Montant de l'échelle	Ne s'applique pas
INFÉRIEUR ou ÉGAL au montant payable à l'égard des besoins essentiels du POSPH ET si le conjoint a une autre source de revenu hors prestations	Montant de l'échelle (si le revenu hors prestations est inférieur au seuil) Ratio de trente pour cent (30 %) (si le revenu hors prestations est supérieur au seuil)	S'applique
SUPÉRIEUR au montant payable à l'égard des besoins essentiels	Trente pour cent (30 %) du montant des prestations d'invalidité du RPC ou de l'Allocation au conjoint de la SV	Ne s'applique pas

6.4.1.3 Détermination de l'échelle de loyers applicable aux prestataires de l'aide sociale à utiliser

Il y a trois échelles de loyers applicables aux prestataires de l'aide sociale, chacune présentant les éléments suivants :

- Le loyer subventionné de base selon le nombre de prestataires (personnes), et non le montant de l'aide reçue;
- le seuil du revenu hors prestations.

Voici les trois échelles ([annexe C](#))

- Ontario au travail 1, qui vise les personnes seules sans personnes à charge et les couples avec ou sans personnes à charge;
- Ontario au travail 2, qui vise les parents seuls avec personnes à charge;
- Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH), qui vise les bénéficiaires du POSPH.

6.4.2 Calcul du loyer subventionné de base

Le calcul du loyer subventionné de base, qui est utilisé pour tous les types de revenus autres que les prestations d'aide sociale, est fonction du type d'occupants.

Dans le cas des occupants principaux, le loyer représente trente pour cent (30 %) de leur revenu mensuel rajusté.

Dans le cas des occupants secondaires, le loyer est calculé selon leur revenu mensuel rajusté. Les occupants secondaires ne bénéficient d'aucune déduction pour revenu gagné. Leur loyer subventionné de base est donc calculé comme suit :

- Quinze pour cent (15 %) de la première tranche de 1 000 \$ du revenu mensuel rajusté;
- Trente pour cent (30 %) du reste du revenu mensuel rajusté.

Occupant principal

Pour être considérée comme un occupant principal, la personne doit répondre à au moins un des critères ci-dessous :

1. être un adulte (plus de 18 ans) vivant seul;
2. être un adulte vivant avec son conjoint;
3. être un adulte vivant avec une personne âgée de moins de 18 ans (un « enfant ») et être le parent de cet enfant ou en assumer le rôle;
4. avoir déjà été un occupant secondaire au sein du groupe et l'avoir quitté pour ensuite y revenir en tant qu'adulte;
5. être un adulte prestataire de l'aide sociale partageant le logement avec au moins une personne;
6. être un adulte partageant le logement avec au moins une personne non apparentée;
7. être un adulte apparenté à au moins un autre occupant du logement, mais être autonome financièrement;
8. être un enfant vivant seul;
9. être un enfant vivant avec son conjoint;
10. être un enfant vivant avec un autre enfant et être le parent de cet enfant ou en assumer le rôle;
11. être un enfant prestataire de l'aide sociale partageant le logement avec au moins une personne;
12. être un enfant partageant le logement avec des personnes non apparentées et ne pas dépendre financièrement de l'une ou l'autre de ces personnes;
13. être signataire actuel de la convention d'occupation **et** répondre à au moins un des critères énoncés ci-dessus.

Pour l'application de ce qui précède, une personne est considérée financièrement dépendante d'un autre occupant si cet autre occupant lui fournit une aide financière et si au moins un des énoncés ci-dessous est vrai :

1. la personne à charge est un enfant;
2. la personne à charge est un adulte de moins de 26 ans qui étudie à temps plein dans un établissement d'enseignement reconnu;
3. la personne à charge est un adulte dont le revenu rajusté est inférieur au plafond de l'aide au revenu (montant au titre des besoins essentiels et du logement) offerte à une personne seule dans le cadre du programme Ontario au travail et dont la valeur de l'actif est inférieure au seuil établi par ce programme. Consultez le site Web du [ministère des Services à l'enfance et des Services sociaux et communautaires](#) pour connaître les plus récents plafonds des prestations au titre des besoins essentiels et du logement.

Occupant secondaire

Est un occupant secondaire tout occupant d'un logement qui ne répond pas à la définition d'occupant principal donnée ci-dessus.

6.4.2.1 Différents membres du ménage, différentes sources de revenu et différents calculs

Il est à noter que les méthodes de calcul peuvent différer d'un membre à l'autre du ménage aidé. Il faut calculer le loyer subventionné de base pour chaque personne dont le loyer est fondé sur un pourcentage de revenu et pour chaque famille dont le loyer est fondé sur une échelle de loyers.



6.5 Étape 5 – Déterminer le loyer subventionné de base du groupe

Additionnez les frais de base du logement assisté pour obtenir les frais de base du logement assisté pour le ménage assisté.

Exemple 1: Famille touchant des prestations d'aide sociale et d'autres revenus, qui sont inférieurs au seuil du revenu hors prestations

- Une mère seule et son jeune enfant habitent un logement de deux chambres.
 - Elle touche des prestations du programme Ontario au travail 2 (OT2) et travaille à temps partiel, ce qui lui rapporte 500 \$ par mois. Elle reçoit mensuellement 200 \$ en pension alimentaire pour son enfant et 550 \$ au titre de l'Allocation canadienne pour enfants. Récemment, elle a hérité de 2 000 \$.
 - L'Allocation canadienne pour enfants et l'héritage sont exclus du calcul du revenu.
- Le revenu brut hors prestations du programme OT2 de 700 \$, qui provient des sources incluses dans le calcul, est comparé au seuil du revenu hors prestations de 791 \$. Puisque le revenu brut est inférieur au seuil, le loyer subventionné est établi en fonction de l'échelle des loyers applicable aux prestataires de l'aide sociale.
- Dans le contexte du supplément au loyer, ce ménage constitue une famille.

Type de famille	Famille monoparentale	
	Mère	Enfant
Personne		
Type d'occupant	Principal	Secondaire
Revenu mensuel hors prestations d'OT :		
Revenu d'emploi	500	
Pension alimentaire	200	
Allocation canadienne pour enfants	exclue	
Héritage	<u>exclu</u>	
Revenu mensuel brut	700	0
Revenu mensuel brut du ménage	700	
Seuil du revenu hors prestations	791	
Loyer subventionné de base (Échelle de loyers OT1 pour deux personnes)	191	

Exemple 2: Famille touchant des prestations d'aide sociale et d'autres revenus, qui sont supérieurs au seuil du revenu hors prestations

- Il s'agit de la même situation que dans l'exemple 1, mais la mère gagne plus.
- Une mère seule et son jeune enfant habitent un logement de deux chambres.
 - Elle touche des prestations du programme Ontario au travail 2 (OT2) et travaille à temps partiel, ce qui lui rapporte 700 \$ par mois. Elle reçoit mensuellement 200 \$ en pension alimentaire pour son enfant et 550 \$ au titre de l'Allocation canadienne pour enfants. Récemment, elle a hérité de 2 000 \$.
 - L'Allocation canadienne pour enfants et l'héritage sont exclus du calcul du revenu.
- Étant donné que la famille est prestataire de l'aide sociale, son revenu brut hors prestations d'OT de 900 \$, qui provient des sources incluses dans le calcul, est d'abord comparé au seuil du revenu hors prestations de 791 \$. Dans le contexte du supplément au loyer, ce ménage constitue une famille.

Type de famille	Famille monoparentale	
Personne	Mère	Enfant
Type d'occupant	Principal	Secondaire
Revenu mensuel hors prestations d'OT :		
Revenu d'emploi	700	
Pension alimentaire	200	
Allocation canadienne pour enfants	exclue	
Héritage	exclu	
Revenu mensuel brut	900	0
Revenu mensuel brut du ménage	900	
Seuil du revenu hors prestations	791	
Revenu mensuel brut	900	0
Moins déduction pour revenu gagné	150	0
Revenu mensuel rajusté de la personne	750	0
Revenu mensuel rajusté de la famille	750	
Loyer subventionné de base (30 % de 750)	225	

Exemple 3: Famille de trois générations

- Une famille de cinq (5) vit dans une maison en rangée de quatre (4) chambres. Elle est composée de deux (2) parents, de leur fils et de leur fille et son nourrisson.
 - Un des parents est commis comptable indépendant et gagne 1 500 \$ par mois.
 - L'autre parent travaille à temps partiel dans une pharmacie, ce qui lui rapporte 800 \$ par mois.
 - Le fils de 22 ans, qui a toujours vécu à la maison, fréquente une université à temps plein et gagne 300 \$ par mois en nettoyant la mosquée locale. À titre d'étudiant à temps plein de moins de 26 ans ayant toujours vécu chez ses parents, son revenu est exclu.
 - La fille touche des prestations d'aide sociale (OT2) et n'a aucun autre revenu.
- Dans le contexte du supplément au loyer, ce ménage constitue deux familles.

Genre de famille	Famille biparentale			Famille monoparentale	
	Parent 1	Parent 2	Fils	Fille	Bébé
Personne					
Type d'occupant	Principal	Principal	Secondaire	Principal	Secondaire
Revenu mensuel hors prestations d'OT :					
Revenu d'un travail autonome	1500				
Revenu d'emploi		800			
Revenu d'emploi			exclu		
Déduction pour revenu gagné	75	75	0	0	0
Revenu mensuel rajusté	1 425	725	0	0	
Loyer subventionné de base de la personne	427 (30 % de 1 425)	217 (30 % de 725)	0	191 (Échelle de loyers OT2 pour deux personnes)	
Loyer subventionné de base du ménage	835 (427 + 217 + 191)				

Exemple 4: Occupants secondaires

- Une famille de six (6) vit dans une maison de cinq (5) chambres. Elle est composée de deux (2) parents et de leurs quatre (4) enfants qui ont toujours vécu à la maison.
 - Un des parents est à la retraite et reçoit une pension mensuelle de 1 200 \$.
 - L'autre parent n'a aucun revenu.
 - Une fille de 20 ans étudie à temps plein et gagne 800 \$ par mois en tant que tutrice. À titre d'étudiante à temps plein de moins de 26 ans qui a toujours vécu chez ses parents, elle est considérée comme étant une occupante secondaire et son revenu est exclu.
 - Un fils de 16 ans gagne 1 100 \$ par mois en travaillant à temps partiel dans une épicerie. En tant qu'enfant (moins de 18 ans), il est considéré comme étant un occupant secondaire.
 - Une fille de 18 ans gagne 500 \$ par mois en faisant divers petits boulots. Puisqu'elle a toujours vécu à la maison et qu'elle gagne moins que le seuil pour être considérée financièrement dépendante, elle est considérée comme étant une occupante secondaire.
 - Un fils de 25 ans étudie à temps partiel et gagne 975 \$ par mois en travaillant dans un centre de santé. Étant donné qu'il n'est étudiant qu'à temps partiel et qu'il gagne plus que le seuil pour être considéré financièrement dépendant, il est considéré comme étant un occupant principal.
- Dans le contexte du supplément au loyer, ce ménage constitue deux familles.

Genre de famille	Famille biparentale					Une personne
	Parent un	Parent deux	Fille (20 ans)	Fils (16 ans)	Fille (18 ans)	Fils (25 ans)
Type d'occupant	Principal	Principal	Secondaire	Secondaire	Secondaire	Principal
Revenu mensuel		0				
Pension	1200					
Revenu d'emploi exclu			N/A			
Revenu d'emploi				1 100	500	975
Déduction pour revenu gagné	0	0	0	0	0	75
Revenu mensuel rajusté	1200	0	0	1100	500	900
Loyer subventionné de base de la personne	360 (30 % de de 1 200)	0	0	180 (15 % de 1 000 + 30 % of 100)	75 (15 % de 500)	270 (30 % de 900)
Loyer subventionné de base du ménage	885 (360 + 180 + 75 + 270)					

6.6 Étape 6 – Ajouter les frais de services publics et soustraire les coûts repères des services publics

Le **loyer subventionné de base** s'applique à un logement **muni de tous les services**, ce qui signifie que le loyer comprend ce qui suit :

- chauffage
- eau
- eau chaude
- réfrigérateur
- cuisinière

Si le loyer subventionnés de base ne comprend que ces cinq (5) services, aucun rajustement n'est nécessaire au titre des services publics.

Des **frais de services publics** s'ajouteront au loyer subventionnés de base des ménages aidés si d'autres services sont offerts et que leurs coûts sont payés par la coopérative. Ces services peuvent notamment être l'électricité ou une laveuse et une sècheuse sans jetons. En revanche, les **coûts repères des services publics** seront déduits du loyer subventionné de base si moins de services sont offerts. Une déduction distincte est prévue pour chaque service non offert.

Les frais et les coûts repères des services publics sont appliqués au loyer subventionné de base du logement dans son ensemble, plutôt qu'à chacun des membres du ménage.

Ces frais et coûts repères, qui sont mis à jour périodiquement par la SCHL, sont fonction de ce qui suit :

- taille du logement;
- type de chauffage (mazout, gaz, électricité, etc.);
- zones de chauffage (lieu).

Lors de chaque examen annuel, vous devez mettre à jour les loyers subventionnés pour tous les logements aidés selon les plus récents barèmes des frais et des coûts repères des services publics. Vous pouvez aussi les actualiser à la mi-année lors de la mise à jour des barèmes de la SCHL, mais vous n'êtes pas tenu de le faire – si vous décidez de le faire, faites-le simultanément pour tous les logements aidés. Le nouveau système de supplément au loyer en ligne est fondé sur le même barème, qui est utilisé en tout temps pour tous les logements aidés.

Les tableaux des frais et des coûts repères des services publics et les zones de chauffage se trouvent sur le site Web de l'Agence, à www.agence.coop.

Exemple

Le loyer subventionné de base d'un ménage aidé comptant cinq (5) membres s'élèvent à 770 \$. Ce ménage habite une maison en rangée de trois (3) chambres et fournit lui-même le réfrigérateur et la cuisinière. Les loyers à la coopérative comprennent le chauffage, l'eau et l'eau chaude.

Puisque le logement n'est donc pas muni de tous les services, le loyer subventionné de base sera rajusté en fonction des coûts repères des services publics.

Loyer subventionné de base	770 \$	A
Frais des services publics	0 \$	B
Coûts repères pour le réfrigérateur et la cuisinière	4 \$	C
Loyer subventionné	766 \$	A + B + C

6.7 Étape 7 – Comparer le loyer au montant minimal pour le logement

Après avoir rajusté le loyer subventionné de base en fonction des coûts repères et/ou des frais des services publics, il faut celui-ci comparer au loyer minimal.

Le loyer minimal est fixé par défaut à 32 \$ par mois. La coopérative peut le relever, notamment en établissant un seuil pour tous les logements subventionnés ou différents seuils selon le nombre de chambres ou d'autres critères. Le seuil s'applique au logement dans son ensemble, et non à chacun des membres du ménage.

Exemple - Respect du seuil

Le loyer subventionné de base d'un ménage aidé s'élève à 35 \$. Ce ménage habite un appartement d'une (1) chambre et fournit lui-même le réfrigérateur et la cuisinière. Le loyer à la coopérative comprend le chauffage, l'eau et l'eau chaude.

Puisque le logement n'est donc pas muni de tous les services, le loyer subventionné de base sera rajusté en fonction des coûts repères des services publics.

Loyer subventionné de base	35 \$	A
Frais des services publics	0 \$	B
Coûts repères pour le réfrigérateur et la cuisinière	4 \$	C
Loyer subventionné calculé	31 \$	D = A + B + C
Loyer subventionné minimal	32 \$	E
Loyer subventionné	32 \$	Montant le plus élevé entre D et E

6.8 Étape 8 –Ajouter un supplément pour sous-peuplement

Il faut ajouter un supplément pour sous-peuplement si le ménage y est assujetti.

6.9 Étape 9 – Comparer le loyer au montant maximal pour le logement

Le loyer doit être comparé au plafond établi pour le logement, qui correspond au plein montant des loyers du marché.

Le rajustement du loyer subventionné de base pour le logement en fonction des frais et des coûts repères des services publics, du supplément pour sous-peuplement et/ou du seuil/plafond permet d'en déterminer le montant final rajusté.

Il s'agit du « loyer subventionné » dans le système de supplément au loyer en ligne de l'Agence.

Exemple - En dessous du plafond

Le loyer subventionné de base d'un ménage aidé s'élève à 897 \$. Ce ménage habite un appartement de une (1) chambre muni de tous les services, en plus d'une sècheuse fournie par la coopérative.

Le plein montant du loyer du marché pour le logement est de 900 \$.

Puisque le logement est muni de tous les services en plus d'une sècheuse, le loyer subventionné de base sera rajusté en fonction des frais de ce service supplémentaire.

Loyer subventionnés de base	897 \$	A
Frais pour la sècheuse	6 \$	B
Coûts repères des services publics	0 \$	C
Loyer subventionné calculé	903 \$	$D = A + B - C$
Loyer subventionné maximal	900 \$	E
Loyer subventionné	900 \$	Montant le moins élevé entre D et E

6.10 Étape 10 – Au besoin, calculer au prorata le loyer pour un mois partiel

Lorsqu'un ménage emménage dans un logement ou le quitte au cours d'un mois donné, le loyer subventionné ne doit être calculé que pour la portion du mois pendant laquelle le ménage occupe le logement.

Le calcul au prorata consiste à multiplier le loyer subventionné de base par le nombre de jours pendant lesquels le ménage aidé habite le logement, puis à diviser le résultat par le nombre de jours dans le mois.

Exemple

Un ménage aidé s'installe dans son nouveau logement le 20 novembre. Le loyer subventionné mensuel s'élève à 597 \$ après calcul de l'ensemble des coûts repères et frais des services publics.

Loyer subventionné	597 \$	A
Le mois de novembre compte 30 jours	19,90 \$	$B = A/30$
Le ménage habitera le logement pendant 11 jours (du 20 au 30 novembre)	218,90 \$	$C = B \times 11$
Loyer subventionné calculé au prorata (arrondi au dollar le plus proche)	219 \$	

6.11 Étape 11 – ajouter tous autres frais : stationnement, câble, contributions de soutien au secteur, etc.

Certaines coopératives ajoutent des frais aux loyers, notamment pour le stationnement, le câble, Internet, les contributions de soutien au secteur ou la climatisation. Ces frais, qui s'ajoutent au loyer subventionné du logement, ne sont pas entrés dans le système de supplément au loyer en ligne.

Exemple

Après l'application de tous les frais ou coûts repères des services publics, un ménage aidé paie le loyer subventionné minimal de 32 \$. Les membres de la coopérative paient 55 \$ par mois pour le câble de base. Le ménage en question loue une place de stationnement à 35 \$ par mois.

Loyer subventionné	32 \$	A
Frais supplémentaires pour le câble de base	55 \$	B
Frais supplémentaires pour le stationnement	35 \$	C
Loyer total payable chaque mois	122 \$	$A + B + C$

7. Examens annuels du revenu, de l'actif et de l'admissibilité

La situation financière d'un ménage peut évoluer au fil de temps. L'examen annuel vous permet d'actualiser les dossiers de votre coopérative concernant tous les ménages aidés et d'apporter tout changement nécessaire. L'[annexe D](#) donne un exemple de formulaire d'examen annuel.

En règle générale, la date de l'examen annuel est la même pour tous les ménages aidés et elle coïncide avec la fin de l'exercice financier de la coopérative. L'examen doit être effectué à temps pour que le ménage aidé soit informé au moins 60 jours avant l'application du nouveau loyer à compter du début de l'exercice de la coopérative.

Voici les étapes du processus d'examen annuel :

- Distribuer à chaque ménage bénéficiant d'un supplément au loyer le formulaire de déclaration de revenu et de composition du ménage à signer, accompagné d'une lettre de présentation datée, adressée séparément et indiquant une date de retour.
 - Il faut rappeler au ménage qu'il ne recevra plus d'aide s'il ne fournit pas les renseignements dans les délais.
 - Pour respecter les exigences en matière de renseignements personnels, la lettre doit expliquer au ménage pourquoi les renseignements sont recueillis, lui indiquer que ces renseignements demeureront confidentiels et lui indiquer à qui il peut s'adresser s'il a des questions ou des doutes.
- Recevoir la déclaration de revenu remplie, accompagnée des pièces justificatives du revenu, de l'actif et de la composition du ménage.
- évaluer l'admissibilité de tous les membres du ménage et calculer les nouveaux droits d'occupation subventionnés.
- Informer chaque ménage du nouveau loyer subventionné et de son entrée en vigueur.

L'examen annuel permet d'établir le loyer subventionné du ménage aidé pendant un an, sauf si la composition ou le revenu du ménage évolue en cours d'année.

7.1 Non-réception des documents

Si le ménage aidé ne fournit pas les documents requis au plus tard à la date limite précisée, la coopérative lui fera parvenir un préavis de 60 jours concernant l'augmentation du loyer de son logement au plein montant du marché.

Ce préavis expliquera aussi au ménage qu'il devra payer le plein montant du marché, sauf s'il fournit les documents exigés, et que le supplément au loyer ne sera pas rétabli automatiquement.

Si les documents sont reçus avant l'entrée en vigueur du plein montant du marché, le loyer mensuel peut être rajusté selon le niveau d'aide approprié. Si la date d'entrée en vigueur est dépassée, le ménage peut être inscrit sur la liste d'attente de la coopérative pour obtenir de l'aide, en fonction de la date de sa demande initiale de logement.

8. Changements entre les examens annuels

La composition ou le revenu d'un ménage aidé peut évoluer entre les examens annuels.

Le ménage aidé doit signaler aussi rapidement que possible tout changement de sa composition ou de son revenu. La coopérative examinera alors l'admissibilité à recevoir de l'aide de tous les membres du ménage et, au besoin, calculera le nouveau loyer subventionné.

Si le changement fait diminuer le loyer subventionné, la diminution entrera en vigueur le premier jour du premier mois après le changement.

Si le changement fait augmenter le loyer subventionné, l'augmentation n'entrera en vigueur que si elle est d'au moins 25 \$, sinon le loyer demeurera le même. L'entrée en vigueur aura lieu le premier jour du deuxième mois après le changement. Par exemple, si le changement s'est produit le 10 février, le nouveau loyer entrera en vigueur le 1er avril.

Un ménage dont la composition a évolué peut avoir à signer une nouvelle convention d'occupation.

9. Tenue de registres

Les coopératives doivent recueillir et conserver les renseignements personnels concernant l'admissibilité des ménages, leur composition et leurs diverses sources de revenu, notamment les actifs productifs de revenu.

- Les renseignements peuvent être recueillis en format papier ou électronique.
- Ils doivent être conservés en lieu sûr et n'être accessibles qu'aux employés et aux autres personnes qui doivent les utiliser pour calculer les loyers et pour administrer le programme de supplément au loyer.
- Ils doivent être conservés pendant sept (7) ans et être ensuite détruits en toute sécurité.

9.1 Accès aux dossiers des coopératives par la SCHL ou par l'Agence

Tous les dossiers des coopératives concernant l'administration du programme de supplément au loyer doivent, sur demande, être mis à la disposition de la SCHL ou de l'Agence.

9.2 Dossier d'un ménage aidé

Les éléments ci-dessous doivent être versés au dossier du ménage concernant le loyer subventionné :

- Demande d'aide du ménage
- Preuve de statut au Canada de tous les membres du ménage
- Autres preuves d'admissibilité
- Documents justifiant une exception aux normes d'occupation
- Documents du tribunal ou autres concernant les ententes relatives à la garde ou au droit de garde des enfants
- Documents concernant les étudiants
- Tous les formulaires de déclaration des examens annuels
- Tous les calculs de loyer classés par date et accompagnés de la vérification du revenu effectuée
- Tous les avis de modification du loyer
- Convention d'occupation à jour et toutes les conventions d'occupation antérieures du ménage
- Correspondance générale avec le ménage concernant l'aide.



Annexe A: Quoi de neuf?

En Ontario, toutes les coopératives recevant des suppléments au loyer de la SCHL ont conclu une nouvelle entente de supplément au loyer, qui est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2017. Les modifications ayant pris effet à cette date sont énumérées ci-dessous. Pour en savoir plus, consultez la section figurant entre parenthèses.

Voici les modifications entrées en vigueur le 1er juin 2017 :

- 1 Dans le cas des coopératives bénéficiant d'un PHI, les réclamations pour remise en état se nomment désormais réclamations pour dommages. De nouvelles règles s'appliquent à ces demandes. ([Section 3.3](#))
- 2 La SCHL peut couvrir les pertes dues aux logements vacants pendant au plus deux mois s'il s'agit d'un logement abandonné. ([Section 3.4](#))
- 3 La SCHL peut payer, pendant un mois, la moitié du plein montant du loyer régulier s'il s'agit d'un logement vacant pour lequel le ménage aidé a donné un préavis adéquat avant de déménager. ([Section 3.4](#))

Les modifications ci-dessous sont en vigueur pour tous les exercices prenant fin à compter du 31 juillet 2017 :

- 4 Toutes les demandes de supplément au loyer doivent être présentées par le biais du système en ligne de l'Agence des coopératives d'habitation. ([Section 3.5](#))
- 5 Les coopératives doivent présenter leur demande annuelle de supplément au loyer dans les deux mois suivant la fin de leur exercice financier. ([Section 3.5.3](#))

Les modifications qui suivent prennent effet lors de la première vérification annuelle du revenu effectuée après le 1^{er} juin 2017, ce qui peut influencer sur les loyers subventionnés. Dans l'intervalle, les règles énoncées dans le manuel du ministère du Logement concernant le loyer proportionné au revenu (octobre 2000) s'appliquent. Toutefois, une coopérative peut choisir de mettre en œuvre les modifications plus tôt.

- 6 Des modifications mineures ont été apportées aux règles d'admissibilité. ([Section 4.1](#))
- 7 Il incombe à la coopérative d'établir les règles en matière de sous-peuplement. ([Section 5.3.1.1](#))
- 8 Des modifications ont été apportées aux revenus exclus. ([Section 6.2.1.2](#))
- 9 Les définitions d'occupant principal et secondaire ont changé. Dorénavant, le loyer pour les occupants secondaires ne peut être établi que d'une seule façon (soit l'ex-option 2). Pour certaines coopératives, les changements peuvent être considérables. ([Section 6.4.2](#))
- 10 Si une variation du revenu d'un ménage fait augmenter de plus de 25 \$ le loyer subventionné mensuel, ce nouveau loyer entre en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la variation du revenu. ([Section 8](#))

Les coopératives ont jusqu'au 1^{er} juillet 2018 pour apporter tout changement nécessaire à leurs conventions d'occupation, règlements ou politiques. D'ici là, tous les points ci-dessous s'appliquent, sauf le point 13.

- 11** Les coopératives doivent disposer d'un système officiel et uniforme de répartition de l'aide aux ménages. Elles doivent notamment avoir un formulaire de demande permettant de recueillir suffisamment de renseignements pour étayer les décisions en matière d'aide. ([Section 2.1](#))
- 12** Les coopératives doivent faire preuve de prudence pour éviter tout conflit d'intérêts réel ou apparent quant à l'administration du programme de supplément au loyer. ([Section 2.3](#))
- 13** Les conventions d'occupation doivent comprendre des descriptions spécifiques liées aux ménages aidés. ([Section 2.4.1](#))
- 14** Les coopératives doivent respecter la législation applicable sur la protection des renseignements personnels lorsqu'elles recueillent de tels renseignements auprès des demandeurs et des ménages aidés. ([Section 2.2](#))

Annexe B : Définitions

Terme ou expression	Définition
Actifs non productifs de revenu	Biens, placements ou parts qui devraient s'apprécier plutôt que de produire un revenu régulier.
Actifs productifs de revenu	Placements produisant des intérêts, des dividendes ou d'autres revenus.
Actifs transférés	Tout actif productif ou non de revenu qui est donné ou transféré à autrui par un membre du ménage aidé après avoir présenté une demande de supplément au loyer ou durant les trois années précédant la demande. La coopérative peut faire une exception dans le cas des ménages qui ont transféré des actifs avant un revers financier, comme une maladie grave, le décès du conjoint, un divorce ou une perte d'emploi.
Aide au loyer	Écart entre le plein montant du loyer du logement et le loyer proportionné au revenu payable à la coopérative par le ménage aidé.
Aide sociale	Programmes administrés en vertu de la <i>Loi sur le programme Ontario au travail</i> et de la <i>Loi sur le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées</i> .
Avis de cotisation	Rapport sommaire confirmant le revenu et les déductions du membre qui est préparé par l'Agence du revenu du Canada.
Besoins en matière de logement	Un ménage éprouve des besoins en matière de logement s'il consacre trente pour cent (30 %) ou plus de son revenu brut au logement.
Coûts repères des services publics	Les ménages aidés se verront ajouter des coûts repères des services publics aux loyers subventionnés de base si des services supplémentaires sont fournis et que les coûts sont payés par la coopérative. Il s'agit de services autres que ceux d'un logement entièrement équipé où le loyer comprend le chauffage, l'eau, l'eau chaude, le réfrigérateur et la cuisinière.
Déclaration annuelle de renseignements (DAR)	Rapport annuel déposé par les coopératives auprès de l'Agence.
Déclaration de revenus certifiée	Copie de la déclaration de revenus originale du membre, produite auprès de l'Agence du revenu du Canada, qui a été validée par le bureau d'impôt local en tant que double de l'original.
Déclaration solennelle	Déclaration solennelle écrite servant à affirmer la vérité d'un ou de plusieurs faits ou d'un récit écrit.
Domages	Domages non imputables à l'usure normale dont les coûts de réparation dépassent normalement 500 \$.
Famille	Personne ou couple et ses personnes à charge vivant dans un logement.

Terme ou expression	Définition
Frais de services publics	Les ménages aidés verront leurs frais de services publics ajoutés aux loyers subventionnés de base pour le logement assisté si des services supplémentaires sont fournis et que les coûts sont payés par la coopérative. Il s'agit de services autres que ceux d'un logement entièrement équipé où le loyer comprend le chauffage, l'eau, l'eau chaude, le réfrigérateur et la cuisinière.
Immeubles non résidentiels	Les immeubles non résidentiels sont notamment : <ul style="list-style-type: none"> • les immeubles ne convenant pas à l'habitation toute l'année, comme les chalets non hivernés; • les biens fonciers, y compris les terres agricoles; • les biens immobiliers non résidentiels produisant un revenu locatif.
Indemnités d'accident du travail	Prestations temporaires ou permanentes qu'un membre reçoit à la suite d'un accident de travail.
Logement muni de tous les services	Logement dont le loyer comprend le chauffage, l'eau, l'eau chaude, le réfrigérateur et la cuisinière.
Logement subventionné	Logement de la coopérative qui est ou sera occupé par un ménage aidé.
Loyer ordinaire	Loyer mensuel payé par les ménages non subventionnés. Ce loyer est aussi appelé « plein montant du loyer » ou « loyer du marché ».
Loyer proportionné au revenu	Loyer mensuel payable par le ménage aidé à la coopérative. Ce loyer est aussi appelé « loyer subventionné ».
Loyer subventionné	Loyer mensuel payable par le ménage aidé à la coopérative. Ce loyer est aussi appelé « loyer proportionné au revenu (LPR) ».
Loyer subventionné de base	Loyer subventionné avant la prise en compte des frais et coûts repères des services publics, du supplément pour sous-peuplement et des seuil et plafond pour le logement.
Ménage	Ensemble des personnes habitant un logement.
Ménage aidé	Ménage habitant un logement de la coopérative et bénéficiant d'un supplément au loyer.
Ménage en situation de sous-peuplement	Ménage aidé habitant un logement comptant plus de chambres que ce qui est permis dans l'entente de supplément au loyer de la coopérative.
Ménage en situation de surpeuplement	Ménage aidé vivant dans un logement comptant moins de chambres que ce qui est permis dans l'entente de supplément au loyer de la coopérative.
Normes d'occupation	Règles concernant la taille du logement (d'après le nombre de chambres) dans lequel un ménage peut vivre et être admissible à une aide. La taille du logement dépend du nombre de membres que compte le ménage.
Plein montant du loyer	Loyer mensuel payé par les ménages non subventionnés. Ce loyer est aussi appelé « loyer ordinaire » ou « loyer du marché ».

Terme ou expression	Définition
Preuve de revenu (imprimé de l'option « C »)	Version générique simplifiée d'une cotisation fiscale fournie par l'Agence du revenu du Canada qui résume le revenu et les déductions pour une année d'imposition donnée.
Résident permanent	Citoyens canadiens, immigrants admis, réfugiés et toutes autres personnes ayant obtenu l'autorisation de résider en permanence au Canada.
Revenu de retraite	<p>Les revenus de retraite comprennent ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • rentes d'accidents du travail des travailleurs permanents; • Régime de pensions du Canada et Régie des rentes du Québec; • assurance contre les accidents; • assurance contre les maladies; • Sécurité de la vieillesse (SV); • Supplément de revenu garanti (SRG); • supplément de revenu annuel garanti pour les aînés (RRAG); • pension d'invalidité des anciens combattants ou allocation aux anciens combattants; • pensions de retraite de toutes sources; • sécurité sociale des États-Unis et tous types de pensions ou suppléments étrangers (convertis en dollars canadiens).
Revenu fictif	Revenu hypothétique utilisé dans le calcul du loyer subventionné, selon la valeur d'un avoir non productif de revenu et un taux établi par la SCHL.
Seuil du revenu hors prestations	Seuil servant à déterminer si le loyer subventionné de base est établi en fonction de l'échelle de loyers ou du ratio de 30 %.
Versements de pension alimentaire ou d'allocation d'entretien (conjoint et enfants) reçus	Paiements alimentaires ordonnés par un tribunal en application de la Loi sur le divorce (loi fédérale) ou d'une loi provinciale, ou exigés par un contrat familial au sens de la loi, comme un accord de séparation, un accord de paternité, un contrat de mariage ou un accord de cohabitation.

Annexe C : Échelles de loyers et taux de rendement théorique

Au 1^{er} juillet 2016

Le taux de rendement théorique est actuellement de zéro pour cent (0 %).

Ontario au travail 1 (OT1) Personnes seules sans personnes à charge et couples avec ou sans personnes à charge		
Échelle des loyers pour un groupe de prestataires comprenant : a) soit un bénéficiaire sans conjoint et sans aucune autre personne à charge; b) soit un bénéficiaire avec conjoint mais sans aucune autre personne à charge; c) soit un bénéficiaire avec conjoint et au moins une autre personne à charge.		
Colonne 1 Taille du groupe de prestataires (nombre de personnes)	Colonne 2 Loyer attribuable au groupe de prestataires (par mois)	Colonne 3 Seuil du revenu hors prestations (par mois)
1	85	360
2	175	737
3	212	861
4	254	1 001
5	296	1 141
6	339	1 284
7	381	1 424
8	423	1 564
9	466	1 707
10	508	1 847
11	550	1 987
12 ou plus	593	2 131
Règl. de l'Ont. 298/01, tableau 4; Table 4; Règl. de l'Ont. 103/14, art. 3.		

Ontario au travail 2 (OT2)
Parents seuls avec personnes à charge

Échelle des loyers pour un groupe de prestataires comprenant un bénéficiaire sans conjoint et au moins une autre personne à charge

Colonne 1 Taille du groupe de prestataires (nombre de personnes)	Colonne 2 Loyer attribuable au groupe de prestataires (par mois)	Colonne 3 Seuil du revenu hors prestations (par mois)
2	191	791
3	226	907
4	269	1 051
5	311	1 191
6	353	1 331
7	396	1 474
8	438	1 614
9	480	1 754
10	523	1 897
11	565	2 037
12 ou plus	607	2 117

Règl. de l'Ont. 298/01, tableau 3; Règl. de l'Ont. 452/01, art. 6; Règl. de l'Ont. 103/14, art. 2

Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) Bénéficiaires du POSPH

L'échelle des loyers pour un groupe de prestataires comprenant:

- (a) un bénéficiaire sans conjoint et pas d'autres personnes à charge,
- (b) un bénéficiaire avec un conjoint mais aucune autre personne à charge, ou
- (c) un bénéficiaire avec son conjoint et une ou plusieurs autres personnes à charge.

Colonne 1 Taille du groupe de prestataires (nombre de personnes)	Colonne 2 Loyer attribuable au groupe de prestataires (par mois)	Colonne 3 Seuil du revenu hors prestations (par mois)
1	109	440
2	199	817
3	236	941
4	278	1 081
5	321	1 224
6	363	1 364
7	405	1 504
8	448	1 647
9	490	1 787
10	532	1 927
11	575	2 071
12 ou plus	617	2 211

Règl. de l'Ont. 298/01, tableau 5; Règl. de l'Ont. 103/14, art. 4.

Annexe D: Exemple de dossier d'examen annuel des revenus et des biens

Veillez télécharger notre [dossier d'échantillons](#) sur notre site web.

Annexe E: Déclaration Solennelle

Veillez télécharger notre [formulaire de déclaration solennelle](#).