

Politique de gestion du Fonds de sécurité d’occupation (FSO)

Coopérative d’habitation \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Adoptée le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Modifiée le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

##### Modèle 2021

Table des matières

[1. INTRODUCTION 3](#_Toc77582630)

[2. DÉFINITIONS 3](#_Toc77582631)

[3. LE COMITÉ DE GESTION DU FSO 3](#_Toc77582632)

[4. ADMISSIBILITÉ 4](#_Toc77582633)

[5. VERSEMENT DE L’AIDE 4](#_Toc77582634)

[6. Présentation d’une demande de fso 4](#_Toc77582635)

[7. Preuves requises aux fins du calcul du fso 5](#_Toc77582636)

[8. Calcul du FSO 7](#_Toc77582637)

[9. Vérification du revenu 7](#_Toc77582638)

[10. Déclaration erronée 7](#_Toc77582639)

[11. DÉCISION 7](#_Toc77582640)

[12. CONFIDENTIALITÉ 7](#_Toc77582641)

[EXEMPLE DE CALCUL DE L’AIDE DU FSO 9](#_Toc77582642)

## 1. INTRODUCTION

En conformité avec l'accord conclu entre la coopérative et la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), l’ensemble des membres contribuent au fonds visé pour soutenir temporairement les ménages qui consacrent une proportion trop élevée de leurs revenus au loyer. Ce fonds est appelé *Fonds de sécurité d’occupation* (FSO).

La coopérative est responsable de la gestion du FSO de façon équitable, en conformité avec l'accord qui la lie à la SCHL.

La coopérative attribue l’aide en fonction des sommes disponibles.

Cette politique est adoptée par la coopérative agissant à titre de locateur.

Cette politique s’applique à tous les ménages, membres ou non de la coopérative. Le terme « locataire » est employé ici pour désigner ces deux types de résidents de la coopérative.

L'utilisation du genre masculin a été adoptée afin de faciliter la lecture et n'a aucune intention discriminatoire.

## 2. DÉFINITIONS

**« Taux d’effort »** : pourcentage du revenu brut consacré par un ménage au loyer incluant le chauffage.

**« Revenu de référence »** : revenu brut du ménage lors de son arrivée à la coopérative ou, si ce dernier n’est pas disponible, la moyenne des revenus bruts des trois dernières années.

**« Ménage »**: toutes les personnes vivant dans un même logement appartenant à la coopérative, incluant les enfants majeurs ne fréquentant pas une institution scolaire à temps plein.

## 3. LE COMITÉ DE GESTION DU FSO

3.1 Le conseil d’administration constitue un comité de gestion du FSO (le Comité) composé de trois membres comprenant le trésorier.

En l’absence d’un comité de gestion du FSO, le conseil d’administration en exerce tous les pouvoirs et en assume toutes les responsabilités.

3.2 Le comité de gestion du FSO a les responsabilités suivantes :

* obtenir les preuves de revenu énumérées à l’article 7, dès l’arrivée d’un nouveau ménage dans la coopérative;
* recevoir les demandes d'aide et en faire l'étude;
* faire le calcul des loyers payables par les ménages admissibles à l'aide;
* effectuer les vérifications de revenus;
* conserver les demandes d'aide, les demandes de renouvellement et les preuves de revenus;
* faire les recommandations appropriées au conseil d'administration quant à l'attribution de l'aide aux membres qui en ont fait la demande;
* fournir à l’auditeur de la coopérative un dossier de l'utilisation annuelle de l'aide.

## 4. ADMISSIBILITÉ

Est admissible au FSO tout ménage, membre ou non-membre, qui répond à ces trois critères :

1. non bénéficiaire du Programme de supplément au loyer;
2. taux d’effort supérieur à 25 %;
3. taux d’effort supérieur à celui qu’il consacrait au moment de son arrivée dans la coopérative.

## 5. VERSEMENT DE L’AIDE

L'aide est versée à compter du 1er jour du mois qui suit l'acceptation de la demande ou son renouvellement. Un ménage ne peut cependant être admissible au FSO pour plus de six (6) mois par période de 12 mois.

## 6. Présentation d’une demande de fso

Un ménage qui croit être admissible au FSO doit présenter une demande écrite à cet effet au Comité.

La demande doit être accompagnée des preuves de revenu requises en fonction de la situation du ménage (voir article 7).

Comme les fonds sont limités, les bénéficiaires d'aide doivent renouveler leur demande chaque trois mois. Il est de leur devoir d’aviser le Comité de toute modification de leurs revenus ou de la composition du ménage en cours d'année. L'aide sera haussée ou diminuée en conséquence.

Les ménages qui peuvent utiliser ce fonds sont ceux qui subissent une diminution subite du revenu. Pour profiter des avantages du FSO, les ménages ne doivent pas bénéficier d'une aide en vertu du Programme de supplément au loyer et ne doivent pas non plus payer, pour leur loyer, un montant inférieur à celui qu'ils verseraient s'ils bénéficiaient de ce programme.

De plus, les ménages ne devront pas verser un pourcentage plus faible de leur revenu que celui qu'ils versaient au moment où ils ont emménagé dans la coopérative. Ce pourcentage est établi selon le revenu mensuel de leur ménage et le coût du loyer lors de leur arrivée.

Pour pouvoir établir l'assistance provenant du FSO, le conseil d'administration de la coopérative devrait s'assurer d'obtenir les revenus de tous les ménages au moment de leur arrivée dans la coopérative. Bien entendu un ménage est libre de fournir ses revenus. Ces données permettront d’établir le revenu de référence et de déterminer le taux d’effort minimal du ménage.

## 7. Preuves requises aux fins du calcul du fso

**7.1 Revenu de référence**

Pour établir le revenu de référence, le ménage requérant doit fournir, soit pour l’année de son arrivée dans la coopérative ou, à défaut, pour les trois années précédant la demande, et ce, pour **toutes les personnes habitant le logement** :

* l’avis de cotisation fédéral de la dernière année;
* la déclaration d’impôt fédérale de la dernière année;
* le cas échéant, copie du jugement de la Cour confirmant le montant de la pension alimentaire ou le relevé émis par Revenu Québec en vertu du programme de perception des pensions alimentaires.

**7.2 Revenu actuel**

Le ménage doit fournir les preuves de revenu applicables en fonction de sa situation actuelle.

Pour les travailleurs

* Une preuve de salaire du mois précédent.

Pour les travailleurs autonomes

* L’état des revenus et dépenses.
* Le bilan (pour les actifs et les passifs).

Pour les retraités

* Une preuve adéquate selon les sources de revenus de retraite (Pension de la Sécurité de la vieillesse, Supplément de revenu garanti, Régie des rentes du Québec, etc.).

Pour les bénéficiaires du programme d’aide sociale

* La lettre du bureau d’aide sociale intitulée « avis de décision » indiquant le barème/catégorie.
* Le détail des montants à chaque changement de situation.

Pour les prestataires de l’assurance-emploi (chômage)

* La lettre d’admissibilité indiquant le montant brut des prestations.

Pour tout autre type de revenu : pension alimentaire, SAAQ (Société d’assurance automobile du Québec), CSST (Commission de la santé et de la sécurité au travail), IVAC (Indemnisation des victimes d’actes criminels), bourses d’études, etc.

* Toute preuve adéquate.

**7.3 Non considéré comme revenu (selon l’entente avec la SCHL) :**

Enfants à charge

* Les bourses d’études et autres revenus des enfants à charge. Une preuve d’études à temps plein[[1]](#footnote-1) est exigée pour tous les enfants âgés de plus de 18 ans.

Occupants en général

* Indemnités de séjour ou de voyage à l’extérieur.
* Prêts étudiants.
* Les gains en capital tels que les indemnités d’assurance, les héritages, les gains à la loterie, les indemnités d’incapacité, les gains perçus sur la vente d’effets personnels. Les intérêts gagnés sur ces gains font toutefois partie du revenu.
* Aide reçue pour fins spéciales (exemple : un montant de l’assistance-emploi pour alimentation spéciale pour le diabète, un montant pour l’aide à domicile pour une personne handicapée, les frais de garderie pour les bénéficiaires de l’assistance-emploi, la compensation TVQ, le mondant alloué pour défrayer les frais scolaires, etc.).
* Prestation fiscale canadienne pour enfants, allocations familiales.
* Crédit pour la TPS (fédéral) et crédit Solidarité (Québec).
* Premier retrait d’un fonds de placement enregistré (FPE, REER). Seul le premier retrait n’est pas considéré comme un revenu, qu’il corresponde ou non à la totalité du montant placé. Les autres retraits sont considérés à titre de revenu.
* Versement unique de la SAAQ, de la CNESST, de l’IVAC.

## 8. Calcul du FSO

Se référer à l’exemple de calcul de l’annexe 1.

Le FSO étant calculé sur la base du loyer membre, le résidant non membre devra payer en plus de son loyer le montant équivalant au rabais de membre.

## 9. Vérification du revenu

Le ménage ayant bénéficié du FSO doit fournir à la fin de l’année, à des fins de vérification, les preuves de revenu énumérées à l’article 7.

S’il est établi que le taux d’effort au cours de l’année ou le ménage a bénéficié du FSO est inférieur à celui calculé par rapport au revenu de référence, le ménage devra rembourser l’aide versée en trop. Dans ce cas, l’aide versée en trop sera considérée comme un arrérage de loyer et sera assujettie à la politique de perception des loyers et d’arrérages.

## 10. Déclaration erronée

Le ménage requérant est responsable de l’exactitude des revenus déclarés aux fins du calcul du FSO. Si, à la suite d’une erreur du demandeur ou de la transmission d’une information erronée, le montant du FSO accordé est inférieur ou supérieur au montant réel qui aurait dû lui être attribué, le demandeur devra en assumer les conséquences, notamment rembourser les sommes reçues en trop.

La coopérative se réserve également le droit de demander des preuves de résidence de personnes soupçonnées de ne pas faire partie du ménage et d’habiter le logement.

## 11. DÉCISION

Sur recommandation du comité de gestion du FSO, le conseil d'administration approuve l'attribution de l'aide et il informe par écrit les ménages concernés du loyer à payer. Le conseil d’administration a le pouvoir aussi de refuser l’aide à un ménage qui ne fournit pas les documents demandés.

## 12. CONFIDENTIALITÉ

Tous les renseignements fournis par les ménages ou les individus sont confidentiels et ne peuvent être divulgués aux personnes qui ne font pas partie du comité de gestion du FSO, sauf dans le cas où :

* Le calcul est effectué par un employé ou un gestionnaire externe;
* Le conseil d’administration en fait la demande au comité de gestion du FSO ou au gestionnaire;
* Les autorités légitimes en font la demande (firmes comptables, ministères et organismes gouvernementaux).

Les documents concernant les ménages ou les individus demandeurs et bénéficiaires du FSO sont conservés dans un endroit accessible aux seules personnes autorisées.

Le Code d’éthique et de déontologie des administrateurs et dirigeants s’applique aux membres du comité de gestion du FSO. Ceux-ci doivent de plus signer un engagement relatif aux conflits d’intérêt et à la confidentialité.

**Entrée en vigueur**

Cette politique a été adoptée par le conseil d’administration le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

et entre en vigueur le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Secrétaire de la coopérative**ANNEXE 1**

# EXEMPLE DE CALCUL DE L’AIDE DU FSO

Par exemple, un ménage dont les revenus à son arrivée étaient de 20 000 $ par année, donc 1 667 $ par mois, et qui payait à son arrivée un loyer de 450 $, consacrerait 27 % de ses revenus au paiement du loyer.

Si ce même ménage subissait une diminution de ses revenus annuels de 20 000 $ à 12 000 $, donc 1 000 $ par mois, ce ménage devrait payer pour son loyer le montant le plus élevé entre le pourcentage établi à son arrivée de 27 % ou l'équivalent qu'il devrait verser s'il bénéficiait du Supplément au loyer (25 %).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| EXEMPLE DE CALCUL | | | |
| À L'ARRIVÉE | | AUJOURD'HUI | |
| Revenus annuels du ménage | 20 000 $ | Revenus annuels du ménage | 12 000 $ |
| Revenus mensuels du ménage | 1 667 $ | Revenus mensuels du ménage | 1 000 $ |
| Montant du loyer | 450 $ | Montant du loyer | 500 $ |
| Pourcentage du revenu | 27 % | Loyer en fonction du % du revenu à l'arrivée (27 % des revenus mensuels) | 270 $ |
|  |  | Calcul en fonction du supplément au loyer (25 % des revenus mensuels) | 250 $ |
|  |  | Plus élevé des deux | 270 $ |
|  |  | Payé par le FSO  (500 $ - 270 $ = 230 $) | 230 $ |

Il est important de rappeler que le FSO ne doit être utilisé que pour des périodes temporaires de courte durée et n’excédant pas six mois par année.

1. « Études à temps plein » telles que reconnues par l’institution d’enseignement de l’étudiant. [↑](#footnote-ref-1)