

Politique d’application de l’Initiative fédérale de logement communautaire – 2 (IFLC-2)

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

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

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

##### Modèle 2021

Table des matières

[INTRODUCTION 3](#_Toc80356314)

[1. Définitions 4](#_Toc80356315)

[2. Objectif 6](#_Toc80356316)

[3. Application 6](#_Toc80356317)

[4. Nombre de ménages bénéficiant du soutien au loyer 6](#_Toc80356318)

[5. Taux d’effort 6](#_Toc80356319)

[6. Demande de soutien financier 6](#_Toc80356320)

[7. Déclaration annuelle 7](#_Toc80356321)

[8. Modification en cours d’année 7](#_Toc80356322)

[9. Preuve de revenus 8](#_Toc80356323)

[10. Responsabilité du locataire 9](#_Toc80356324)

[11. Occupation des logements 10](#_Toc80356325)

[12. Registre 12](#_Toc80356326)

## INTRODUCTION

Dans le cadre de la [Stratégie nationale sur le logement](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/guidepage-strategy) adoptée par le gouvernement fédéral, la société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) a mis de l’avant [l’Initiative fédérale de logement communautaire](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/federal-community-housing-initiative) (IFLC-2). L’IFLC-2 est un programme visant à soutenir les ensembles de logements communautaires dont les accords d’exploitation avec la SCHL est échue.

Les coopératives d’habitation qui bénéficient de ce nouveau programme doivent conclure une nouvelle entente avec la SCHL. En vertu de cette entente, les coopératives doivent faire certains choix et adopter certaines politiques. Le présent modèle de politique propose aux coopératives des orientations afin de satisfaire cette obligation. Elle est adoptée et mise à jour par le conseil d’administration. Vous pouvez y apporter des adaptations afin de mieux correspondre à la réalité de votre coopérative. Assurez-vous toutefois de toujours respecter l’Entente que votre coopérative a conclue avec la SCHL. Nous vous recommandons de valider cette politique auprès d’un agent de la SCHL ou auprès de votre fédération.

Nous vous recommandons de plus de consulter le [*Guide de référence*](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/nhs/federal-community-housing-initiative/fchi2-reference-guide-fr.pdf?rev=c5627aef-5ba1-4562-a101-6ce6358032fc) publié par la SCHL, ainsi que les modifications, ainsi que les modifications.

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

## 1. Définitions

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

**Coopérative :** La Coopérative d’habitation \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

**Entente**: L’entente intervenue entre la SCHL et la Coopérative, en lien avec l’IFLC-2.

**IFLC-2 :** Le programme *Initiative fédérale de logement communautaire* mis en œuvre par le gouvernement du Canada dans le cadre de la *Stratégie nationale sur le logement*.

**Loyer proportionné au revenu :** Lerevenu mensuel brut du ménage multiplié par le taux d’effort tel que déterminé par la Coopérative.

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

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

**Norme nationale d’occupation (NNO) :** Les normes d’occupation en fonction de la taille du logement et la composition du ménage adoptées par le gouvernement fédéral. Dans le cadre du programme de soutien au loyer, les normes d’occupation établissent le nombre de personnes minimum et maximum vivant dans le même logement, selon la Norme nationale d’occupation.

**Politique :** La présente Politique d’application de l’Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC-2).

**Renseignements personnels :** Tout renseignement qui concerne une personne physique et permet de l’identifier, quel que soit le support utilisé (papier ou numérique).

**SCHL :** La Société Canadienne d’hypothèques et de logement.

**Sous-occupation :** Unesituation qui survient lorsque le ménage bénéficiant d’un soutien au loyer habite un logement où le nombre de chambres est supérieur au nombre de chambres requis selon la Norme nationale d’occupation (NNO).

**Taux d’effort :** La proportion des revenus totaux du ménage consacrée au logement.

## 2. Objectif

**2.1** La présente politique a pour objectif de définir certaines règles d’application de l’entente conclue entre la Coopérative et la SCHL concernant l’IFLC-2.

**2.2** En cas de divergence entre, d’une part, la Politique et, d’autre part, l’Entente ainsi que les politiques et normes de la SCHL en vigueur, ces dernières ont préséance.

## 3. Application

**3.1.** Les ménages membres et non membres sont admissibles de façon égale au soutien financier de l’IFLC-2.

## 4. Nombre de ménages bénéficiant du soutien au loyer

**4.1** Le nombre de ménages soutenus par la Coopérative avec l’IFLC-2 correspond au nombre de référence de ménages bénéficiant d’un soutien au loyer apparaissant à l’Annexe B de l’Entente.

**4.2** Le conseil peut toutefois décider de soutenir un nombre de ménages supérieur au nombre de référence. S’il y a lieu, le taux d’effort est alors ajusté pour tous les ménages, mais ne devra pas dépasser 30 %. Le cas échéant, la Coopérative assumera le manque à gagner découlant de l’insuffisance de l’aide financière de la SCHL par rapport au coût total du soutien octroyé par la Coopérative.

## 5. Taux d’effort

**5.1** Le taux d’effort applicable peut varier d’une année à l’autre. Il ne peut toutefois être inférieur à 25 % ou supérieur à 30 %.

**5.2** En début d’année, le conseil détermine le taux d’effort applicable à l’IFLC-2, en fonction de l’aide financière disponible et des besoins des ménages.

**5.3** Le taux d’effort doit être le même pour tous les ménages bénéficiant d’un soutien au loyer de l’IFLC-2, sans discrimination, notamment en regard du statut de membre.

## 6. Demande de soutien financier

**6.1** Tout locataire de la Coopérative peut demander un soutien financier de la IFLC-2 en complétant le formulaire « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage ».

**6.2** Pour que sa demande soit recevable, le locataire doit démontrer que :

1. Le taux d’effort du ménage est supérieur à 30 %.
2. Le ménage compte au moins un occupant de plus de 18 ans, ou autrement émancipé conformément aux lois applicables.
3. Tous les membres du ménage ont le droit de résider au Canada.
4. Le logement est le domicile principal de tous les occupants (à l’exception des enfants en garde partagée).
5. Le ménage ne reçoit pas un soutien financier provenant d’une autre source en lien avec le paiement de son loyer (ex. : Programme Supplément au loyer (PSL)).

**6.3** L’admissibilité d’un ménage à l’IFLC-2 se définit et évolue en fonction de deux (2) critères principaux soit :

* La composition du ménage;
* Les revenus du ménage.

**6.4** L’admissibilité du ménage ainsi que le montant du soutien au loyer sont déterminés en fonction de l’Entente, ainsi que des règles et barèmes d’application adoptés par la SCHL.

## 7. Déclaration annuelle

**7.1** Afin de vérifier l’admissibilité d’un ménage à recevoir du soutien au loyer, la Coopérative recueillera au moins une fois par année les preuves de la composition du ménage et des revenus en plus de faire signer le formulaire « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage ».

**7.2** La Coopérative envoie à chaque ménage qui reçoit un soutien au loyer la documentation concernant la déclaration annuelle et les preuves de revenus au moins quatre (4) semaines avant le début de la période de référence prévue à l’article 7.4.

**7.3** Le locataire doit faire parvenir les preuves de la composition du ménage et des revenus au plus tard deux (2) semaines après l’envoi de la documentation prévu à l’article 7.2.

**7.4** La période de référence pour laquelle les calculs de soutien au loyer seront effectifs débute le 1er juillet et se termine le 30 juin.

## 8. Modification en cours d’année

**8.1** En cours d’année, les locataires bénéficiant de l’IFLC-2 ont l’obligation de déclarer immédiatement à la Coopérative tout changement dans la composition ou les revenus du ménage.

**8.2** En cours d’année, le locataire n’est pas tenu de déclarer des variations de revenus bruts du ménage (à la hausse ou à la baisse) inférieures à vingt-cinq dollars (25$) par mois. Dans ce cas, aucune modification ne sera apportée au soutien au loyer en cours d’année.

**8.3** S’il y a lieu, les modifications apportées au loyer payable par le locataire à la Coopérative seront effectifs le mois suivant les changements dans la composition ou les revenus du ménage.

## 9. Preuve de revenus

**9.1** Lors d’une demande de soutien au loyer ou lors de la déclaration annuelle du ménage, le locataire devra fournir les preuves de revenus suivantes pour tous les membres du ménage, sauf ceux qui sont considérés comme dépendants[[1]](#footnote-1) :

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

**9.2** Le locataire devra de plus fournir à la Coopérative le plus récent avis de cotisation de l’Agence du revenu du Canada pour tous les membres du ménage (sauf les dépendants).

**9.3** Dans le cas où les revenus d’un ménage varient de façon importante en cours d’année, comme le cas des travailleurs saisonniers, travailleurs autonomes, les vendeurs payés à commission ou les employés temporaires, le locataire devra de plus transmettre tous les mois à la Coopérative les fiches de paie ou autres preuves suffisantes de revenu.

## 10. Responsabilité du locataire

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

**10.2** Une fausse déclaration peut entraîner une suspension voire l’annulation du soutien au loyer pour ce ménage dans le cadre de l’IFLC-2.

## 11. Occupation des logements

**11.1** Une chambre est attribuée par :

* Couple d’adultes;
* Personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage;
* Couple d’enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans;
* Fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s’il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peut alors partager la même chambre.
* Un ménage d’une seule personne peut occuper une unité de célibataire (c’est-à-dire une unité sans chambre).

**11.2** Exceptions à la norme d’occupation minimale**:**

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

**11.3** La sous-occupation consiste en un ménage bénéficiant d’un soutien au loyer qui occupe un logement où le nombre de chambres est supérieur à ce qui est autorisé selon les directives du programme.

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

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

**11.6** Le ménage qui refuse l’offre d’un logement adéquat bénéficiera d’une période de six (6) mois sans charge supplémentaire à payer à compter de la date de l’offre de la Coopérative. S’il habite toujours son logement après cette période, la charge supplémentaire devra être ajoutée à la part du ménage immédiatement.

**11.7** Un ménage qui accepte une offre de logement qui ne correspond pas totalement à la norme d’occupation peut refuser une nouvelle offre de logement plus adéquat, soumise par la Coopérative, à l’intérieur des vingt-quatre (24) mois suivants l’acceptation de la première offre de logement sans avoir à payer de charge de sous-occupation.

**11.8** Lorsqu’un logement se libère et que deux ou plusieurs locataires sont en situation de sous-occupation, le logement est d’abord offert au ménage dont le logement actuel présente l’écart le plus grand entre le nombre de chambres à coucher du logement occupé et le nombre de chambres qui devraient être attribuées au ménage selon les normes d’occupation.

Si deux ou plusieurs ménages en situation de sous-occupation présente un écart égal, le logement est attribué au locataire qui habite la coopérative depuis la plus courte période de temps.

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

**la charge supplémentaire =**

**le loyer du logement pour 2 chambres - le loyer du logement pour 1 chambre**

**11.10** Lorsque les loyers au bail varient pour une même grandeur de logement, la Coopérative doit déterminer le loyer moyen.

## 12. Registre

**12.1** La Coopérative a la responsabilité de recueillir et de conserver les renseignements personnels des ménages en lien avec leur admissibilité, leur composition et leurs diverses sources de revenus.

**12.2** Les documents recueillis peuvent être sous forme électronique ou papier. Ils devront être conservés en lieu sûr en toute confidentialité pendant une période de sept (7) ans conformément à l’entente signée avec la SCHL. Ils pourront ensuite être détruits en toute sécurité.

**12.3** Le dossier de chacun des ménages bénéficiant d’un soutien au loyer doit contenir les documents suivants :

* Copie du bail de logement;
* Tous les avis de modification du loyer;
* Tous les calculs de soutien au loyer par date et accompagnés des preuves de revenus vérifiées;
* Tous les formulaires de « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage »;
* Confirmation de statut au Canada pour tous les membres du ménage (le cas échéant). La « Demande de soutien au loyer – Déclaration annuelle du ménage » inclura une déclaration solennelle à l’effet du droit de résidence au Canada. Si la Coopérative a des doutes raisonnables de la véracité de l’information déclarée, une preuve de statut au Canada pourra être exigée.
* Documents justifiant une exception aux normes d’occupation (le cas échéant);
* Documents du tribunal ou autre concernant les ententes relatives à la garde ou au droit de garde des enfants (s’il y a lieu);
* Documents concernant le statut des étudiants (s’il y a lieu);
* Toutes autres correspondances avec le ménage pouvant avoir un lien avec le soutien financier en vertu de l’IFLC-2.

**12.4** Toutes les informations fournies par les ménages à la Coopérative sont strictement confidentielles et devront être traitées comme telles. Elles ne devront être divulguées qu’à l’auditeur accrédité, aux employés et aux membres du conseil d’administration de la Coopérative, dans le but d’analyser une demande ou d’administrer le soutien au loyer dans le cadre de l’IFLC-2. L’ensemble des informations recueillies devront être rendues disponibles aux autorités légitimes qui en font la demande, incluant par exemple les représentants de la SCHL.

**12.5** Les personnes de la Coopérative chargées d’administrer l’IFLC-2 devront signer un engagement à la confidentialité.

**ENTRÉE EN VIGUEUR**

Cette politique a été adoptée le et entre en vigueur le .

Secrétaire de la Coopérative

1. Il pourrait s’agir, par exemple, d’un enfant aux études à temps plein dans un établissement d’enseignement reconnu. [↑](#footnote-ref-1)