

# GUIDE POUR COMPRENDRE VOTRE SUPPLÉMENT AU LOYER

## IMPORTANT

Ce guide fournit des informations importantes sur le supplément au loyer. Le gouvernement de l'Ontario a modifié le mode de calcul des suppléments au loyer. Ces changements sont entrés en vigueur dans la région de York le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Ce document s'adresse aux locataires et aux membres de coopératives qui vivent dans un immeuble de logement communautaire administré par la région de York. Par souci de clarté, le terme « loyer » est utilisé tout au long du texte et s'applique aux membres des coopératives qui paient des charges locatives.

# GUIDE POUR COMPRENDRE VOTRE SUPPLÉMENT AU LOYER

## Règles à respecter pour conserver son supplément au loyer

- Effectuer votre révision annuelle lorsque votre fournisseur de logement vous contacte dans les délais qu'il vous indique
- Déposer votre déclaration de revenus chaque année avant la date limite du 30 avril fixée par l'Agence du revenu du Canada (ARC)
- Fournir à votre fournisseur de logement toute information ou tout document supplémentaire qu'il vous demande dans un délai de 30 jours
- Discuter avec votre fournisseur de logement avant que quelqu'un n'emménage et l'informer dans les 30 jours si quelqu'un déménage
- Ne pas être absent de votre logement pendant plus de 90 jours d'affilée
- Demander à bénéficier de prestations ou de programmes d'aide supplémentaires lorsque votre fournisseur de logement vous le demande
- Vivre de manière autonome dans votre logement, avec ou sans soutien
- Vivre dans un logement dont le nombre de chambres est adapté au nombre de personnes vivant avec vous
- Rester en dessous des limites d'actifs de la région de York et signaler tous nouveaux actifs à votre fournisseur de logement lors de votre révision annuelle, y compris les comptes bancaires :
  - 75 000 \$ si vous avez commencé à recevoir votre supplément au loyer le 1er octobre 2018 ou après cette date
  - 150 000 \$ si vous avez commencé à recevoir votre supplément au loyer avant le 1er octobre 2018
- Ne pas payer un loyer égal au loyer du marché pendant plus de 24 mois. Cela peut se produire lorsque vos revenus augmentent et que le calcul de votre loyer est égal ou supérieur au loyer du marché pour votre logement

**IMPORTANT** Si vous ne remplissez pas votre déclaration d'impôt sur le revenu chaque année, vous perdrez votre supplément au loyer et paierez le loyer du marché pour votre logement.

## Comment mon loyer est-il calculé ?

Votre loyer est calculé chaque année par votre fournisseur de logement. Le mode de calcul de votre loyer dépend du type de revenus que vous percevez.

- Si vous ne bénéficiez pas du programme Ontario au travail (OT) ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH), votre loyer est calculé sur la base de 30 % du revenu mensuel de votre ménage avant impôts. Votre revenu mensuel est déterminé sur la base de votre dernière déclaration d'impôt sur le revenu
- Si vous bénéficiez de l'aide sociale d'OT ou du POSPH et :
  - Votre revenu provenant de sources autres qu'OT ou le POSPH (c'est-à-dire votre revenu d'emploi) est inférieur à un plafond de revenu provincial, votre loyer est défini à un taux fixe
  - Votre revenu provenant de sources autres qu'OT ou le POSPH (c'est-à-dire votre revenu d'emploi) est supérieur à un plafond de revenu provincial, votre loyer est calculé sur la base de 30 % de ce revenu

Le supplément au loyer couvre la différence entre le loyer du marché pour votre logement et le loyer que vous payez. Le supplément au loyer est versé par la Région directement à votre fournisseur de logement. Des frais supplémentaires peuvent s'appliquer en fonction de l'immeuble dans lequel vous vivez (par exemple, le stationnement, le câble, les frais d'aide au secteur si vous vivez dans une coopérative, etc.)

**IMPORTANT** Vous pouvez télécharger une copie du formulaire d'examen du supplément au loyer en visitant le site [york.ca/Housing-Providers-Resources](http://york.ca/Housing-Providers-Resources)

# GUIDE POUR COMPRENDRE VOTRE SUPPLÉMENT AU LOYER

## Étapes utilisées par votre fournisseur de logement pour calculer votre loyer

Étape 1	Confirmer qui vit avec vous
Étape 2	Confirmer votre revenu annuel
Étape 3	Calculer le loyer en fonction des revenus de chacun et déterminer si vous avez droit à une déduction pour emploi
Étape 4	Ajouter tous les frais de services publics payés par votre fournisseur de logement et fixés par le gouvernement de l'Ontario
Étape 5	Soustraire les allocations pour les services, les services publics et le chauffage payés par votre ménage, fixées par le gouvernement de l'Ontario
Étape 6	Comparer le montant final au montant le plus bas et le plus élevé du loyer que vous pouvez payer selon les règles provinciales
Étape 7	Ajouter tous les frais supplémentaires (par exemple, stationnement, câble, soutien au secteur coopératif, etc.)
Étape 8	Vous informer des changements de loyer

### Étape 1 Confirmer qui vit avec vous

Pour calculer votre loyer, votre fournisseur de logement doit connaître les personnes qui vivent avec vous, leurs revenus, et savoir si l'une d'entre elles bénéficie d'une aide sociale ou est étudiante à temps plein. Vous communiquez ces informations en remplissant le [Formulaire d'examen du supplément au loyer](#) chaque année ou lorsque vous souhaitez ajouter quelqu'un à votre logement.

#### **Pourquoi mon fournisseur de logement doit-il savoir s'il y a des étudiants à temps plein dans mon foyer ?**

Les revenus perçus par les étudiants à temps plein **ne sont pas** pris en compte dans le calcul du loyer. Un étudiant à temps plein est une personne qui suit au moins 60 % d'une charge de cours complète ou, dans le cas d'un étudiant souffrant d'un handicap permanent, au moins 40 % d'une charge de cours complète. Pour prouver qu'une personne est étudiante à temps plein, vous devez remettre à votre fournisseur de logement une copie du résumé de l'évaluation du Programme d'aide aux étudiants de l'Ontario (PAEO) ou une lettre du secrétaire général d'un établissement d'enseignement postsecondaire. Les étudiants de moins de 18 ans ne sont pas tenus de fournir une preuve de leur statut d'étudiant à temps plein.

**IMPORTANT** Les revenus des étudiants à temps plein ne sont pas pris en compte dans le calcul de votre loyer.

# GUIDE POUR COMPRENDRE VOTRE SUPPLÉMENT AU LOYER

## Étape 2 Confirmer votre revenu annuel combiné

Une fois que votre fournisseur de logement sait qui vit avec vous, l'étape suivante consiste à confirmer votre revenu annuel combiné. Dans la plupart des cas, votre fournisseur de logement utilisera les informations relatives à l'impôt sur le revenu pour ce faire en :

1. Additionnant la ligne 23600 de votre *Preuve de revenu* ou de votre *Avis de cotisation* pour toute personne vivant avec vous, à l'exception des étudiants à temps plein
  - a. Si des versements au titre du régime enregistré d'épargne-invalidité (REEI) ont été effectués ou reçus, votre fournisseur de logement a besoin de votre preuve de revenu pour vérifier le revenu du REEI
2. Divisant le revenu annuel combiné de votre ménage par 12 mois pour obtenir le revenu mensuel
3. Soustrayant le montant des prestations indiqué sur votre relevé d'aide de votre revenu mensuel (si vous recevez des prestations d'OT ou du POSPH) afin de déterminer le revenu que vous recevez d'autres sources

### Que se passe-t-il si mon revenu actuel est différent de celui que j'ai déclaré à l'impôt sur le revenu ?

Si votre revenu actuel est très différent de votre revenu de la dernière année fiscale, votre fournisseur de logement peut utiliser votre revenu actuel pour calculer votre loyer. C'est pourquoi vous devez indiquer toutes vos sources de revenus mensuels sur le [Formulaire de révision du supplément au loyer](#) lors de la révision annuelle.

Les changements de revenus peuvent survenir lorsque vous changez d'emploi, que vous commencez ou cessez de bénéficier d'une aide sociale ou que vous commencez à percevoir une pension.

Si vos revenus ont changé, vous devez fournir une preuve de vos revenus actuels. Votre fournisseur de logement peut vous aider à comprendre quels sont les documents à fournir. Il peut s'agir de bulletins de salaire ou de lettres de votre employeur ou de l'organisme qui délivre votre revenu.

Votre fournisseur de logement n'utilisera généralement cette approche que si votre revenu annuel a augmenté ou diminué d'environ 20 % ou plus.

## Étape 3 Calculer le loyer en fonction des revenus mensuels

Une fois que votre fournisseur de logement connaît le revenu de votre ménage, et si vous êtes bénéficiaire d'OT ou du POSPH, il peut calculer votre loyer.

### Déductions pour l'emploi

Si un membre de votre ménage travaille, il peut bénéficier d'une déduction pour emploi. Le montant de la déduction est déterminé comme suit :

- 75 \$ pour une personne seule
- 150 \$ pour une famille de plus d'une personne

### Calcul du loyer

Votre loyer est alors calculé comme suit :



**Revenu**

Prenez le revenu mensuel de votre ménage

**— 75 \$ ou 150 \$**

applicable à l'emploi

Soustrayez l'exonération

**X 30 %**

Multipliez par 30 % pour déterminer le loyer de votre ménage

Si vous êtes bénéficiaire d'OT ou du POSPH, votre fournisseur de logement comparera le revenu mensuel que vous recevez d'autres sources, calculé à l'étape 2, aux plafonds de revenu provinciaux. Si votre autre revenu est inférieur à la limite fixée pour votre ménage, votre loyer est défini à un taux fixe. Si votre autre revenu est supérieur au plafond, votre loyer est calculé à 30 % de ce revenu.

## Étapes 4 et 5 Ajouter les frais de services publics ou soustraire les allocations

Une fois votre loyer calculé, votre fournisseur de logement peut ajouter des changements supplémentaires s'il paie le coût de services supplémentaires (par exemple, le chauffage, l'eau chaude, l'eau, les réfrigérateurs et les cuisinières) ou soustraire une allocation si vous payez directement pour les services ou les services publics énumérés ci-dessus.

Le gouvernement de l'Ontario fixe les montants des frais supplémentaires et des allocations.

## Étape 6 Comparer votre loyer au montant le plus bas et le plus élevé que vous pouvez payer

Une fois que votre loyer a été calculé et que les frais des services publics et allocations ont été appliqués, le montant est comparé au loyer minimum et maximum pour votre logement selon les règles provinciales.

- Le loyer minimum est le montant le plus bas que vous pouvez payer. Une fois les déductions pour les services publics appliquées, vous ne pouvez pas payer moins que le loyer minimum applicable
- Le loyer maximum est le montant le plus élevé que vous pouvez payer. Il s'agit du loyer du marché pour votre logement

## Étape 7 Ajouter les frais supplémentaires éventuels

Tous les frais supplémentaires sont ajoutés pour déterminer le loyer total de votre ménage. Les frais supplémentaires peuvent inclure des services tels que le stationnement, le câble, les casiers et le soutien au secteur coopératif.

**IMPORTANT** Les frais supplémentaires sont toujours ajoutés après le calcul du loyer.

## Étape 8 Vous informer des changements de loyer

Votre fournisseur de logement vous enverra une lettre pour vous informer des modifications de votre loyer et de la date à laquelle vous commencerez à payer le nouveau montant. Tous les calculs de loyer effectués à la suite d'une révision annuelle prennent effet le premier jour du mois suivant la révision, que le loyer augmente ou diminue.

Par exemple, si votre fournisseur de logement effectue votre révision annuelle en octobre, le nouveau montant de votre loyer entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre. Si votre fournisseur de logement estime que vous n'avez plus droit à un supplément au loyer, vous commencerez à payer le loyer du marché pour votre logement 90 jours après la révision.

## Révision annuelle des loyers

La révision annuelle de votre loyer confirme que vous avez droit à un supplément au loyer et fixe le montant du loyer que vous paierez pour l'année. Votre fournisseur de logement vous contactera pour une révision du loyer une fois par an. Vous devez effectuer la révision pour conserver votre supplément au loyer.

### Vérification des informations

Pour votre révision, vous devrez fournir les éléments suivants :

- Une copie remplie du [formulaire d'examen du supplément au loyer](#) de la région de York. Il est très important de remplir le formulaire dans son intégralité, y compris les informations relatives à vos revenus et à vos actifs. En signant ce formulaire, vous confirmez que toutes les informations que vous avez fournies sont véridiques.
- Copies des certificats de naissance, de résidence permanente ou des documents relatifs à la demande d'asile, s'ils ne figurent pas déjà dans le dossier de votre fournisseur de logement ou si votre statut a changé
- *Preuve de revenu* (de préférence) ou *avis de cotisation* de l'ARC pour vous et toute personne vivant avec vous, âgée de plus de 18 ans et n'étant pas étudiante à temps plein
- Preuve du revenu actuel si celui-ci est très différent du revenu figurant sur l'*avis de cotisation* ou la *preuve de revenus*
- Preuve d'inscription à l'école pour tous les étudiants à temps plein âgés de 18 ans et plus
- Le plus récent *relevé d'aide* d'OT ou du POSPH, si vous recevez des prestations de l'un ou l'autre de ces programmes
- Documents indiquant tout nouvel actif pour toute personne âgée de plus de 16 ans

### Que se passe-t-il si je n'effectue pas ma révision annuelle ?

Si vous n'effectuez pas votre révision annuelle lorsque votre fournisseur de logement vous contacte, vous perdrez votre supplément au loyer et paierez le loyer du marché pour votre logement 90 jours après que votre fournisseur de logement vous ait donné un avis.

### Qu'est-ce qu'une preuve de revenu et un avis de cotisation ? Comment obtenir une copie ?

**Preuve de revenu** Une *preuve de revenu* est un document fourni par l'ARC qui indique vos revenus et vos déductions pour l'année d'imposition. Ce document est celui qu'il est préférable de remettre à votre fournisseur de logement pour votre révision annuelle.

**Avis de cotisation** Un *avis de cotisation* est une évaluation de votre déclaration de revenus envoyée par l'ARC après que vous ayez produit votre déclaration de revenus. Votre *avis de cotisation* ne contient pas autant d'informations que votre *preuve de revenus*. En fonction de votre situation, votre fournisseur de logement peut vous demander votre *preuve de revenus* au lieu de votre *avis de cotisation*.

Vous pouvez obtenir une *preuve de revenu* ou un *avis de cotisation* auprès de l'ARC en appelant le 1-800-959-8281.

## Signaler les changements

**Que se passe-t-il si mes revenus changent entre deux révisions annuelles du loyer ?** Les changements suivants doivent être signalés à votre fournisseur de logement dans les 30 jours :

- Vous ou une personne avec laquelle vous vivez commencez à recevoir des prestations d'OT ou du POSPH
- Vous ou une personne avec qui vous vivez avez fait l'objet d'une réévaluation de vos données fiscales par l'ARC
- Quelqu'un emménage ou déménage (n'oubliez pas : vous devez parler à votre fournisseur de logement *avant* qu'une personne n'emménage dans votre logement)
- Le statut au Canada d'une personne avec laquelle vous vivez change

Vous n'avez pas besoin d'informer votre fournisseur de logement de l'augmentation de vos revenus entre les révisions annuelles.

### **Que se passe-t-il si mes revenus diminuent avant ma prochaine révision annuelle ?**

Si vos revenus diminuent de 20 % ou plus (c'est-à-dire si vous avez perdu votre emploi), vous pouvez demander à votre fournisseur de logement de recalculer votre loyer. Votre fournisseur de logement vous demandera des bulletins de salaire ou une lettre de votre employeur pour confirmer vos nouveaux revenus. Il recalculera ensuite votre loyer sur la base de votre revenu annuel estimé pour les 12 prochains mois.

### **Vous ne pouvez demander une révision du loyer pour une baisse de revenus qu'une fois par an. Quelles informations dois-je fournir lorsque je signale des changements ?**

- Preuve que votre revenu annuel a diminué de 20 % ou plus (bulletins de salaire, lettre de l'employeur, etc.)
- Déclaration d'aide d'OT ou du POSPH
- *Avis de nouvelle cotisation de l'ARC*
- Informations sur la personne qui emménage ou quitte votre logement
- Documents relatifs au statut canadien (copies des actes de naissance, documents relatifs à la résidence permanente ou à la demande d'asile, etc.) de la personne que vous souhaitez accueillir dans votre logement

### **Que faire si je ne suis pas d'accord avec une décision prise par mon fournisseur de logement ?**

Vous pouvez demander une révision si vous n'êtes pas d'accord avec les décisions prises par votre fournisseur de logement. Les examens sont effectués par la municipalité régionale de York. Les décisions susceptibles d'être réexaminées sont les suivantes :

- Votre admissibilité à un supplément au loyer
- Le montant du loyer fixé lors de la révision annuelle ou en cours d'année
- Votre admissibilité à la taille et au type de logement

Vous pouvez demander une révision en soumettant un [Formulaire de demande de révision](#) à votre fournisseur de logement dans un délai de 15 jours civils à compter de la date figurant sur la lettre de décision. Si vous demandez une révision de la décision de votre fournisseur de logement, la région de York examinera la demande et prendra une décision finale.

**Si vous avez des questions sur les informations contenues dans ce guide, veuillez contacter votre fournisseur de logement.**

Des formats accessibles de ce guide ou des supports de communication sont disponibles en appelant le 1-877-464-9675 ou le 905-830-4444, poste. 72 119.