

DIRECTIVE 21-02 DU GESTIONNAIRE DE SERVICES

La directive 21-02 du gestionnaire de services remplace la directive 20-05 du gestionnaire de services publiée le 30 juin 2020

OBJET : DÉTERMINATION DU LOYER INDEXÉ SUR LE REVENU

Les politiques et procédures énoncées dans la présente directive s'adressent à l'administrateur de la liste d'attente centralisée et aux fournisseurs de logements financés par la Ville d'Ottawa dans le cadre des programmes cochés ci-dessous :

<input checked="" type="checkbox"/>	Programme de logement public
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme de suppléments de loyer (commercial)
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme d'aide au logement communautaire de l'Ontario (PALCO)
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme de logement communautaire (PLC)
<input checked="" type="checkbox"/>	Programmes réformés de logement sans but lucratif (provincial, fédéral-provincial)
<input checked="" type="checkbox"/>	Programme réformé de logement coopératif (provincial)
<input type="checkbox"/>	Programme des compagnies de logement à dividendes limités
<input type="checkbox"/>	Articles 26 et 27
<input type="checkbox"/>	Article 95 – Privé
<input type="checkbox"/>	Article 95 – Municipal sans but lucratif – avant 1986
<input type="checkbox"/>	Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain – avant 1986
<input type="checkbox"/>	Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain – après 1985
<input type="checkbox"/>	Administrateur de la liste d'attente centralisée

La présente directive s'applique uniquement aux ensembles domiciliaires visés par les programmes cochés ci-dessus.

OBJECTIF

La présente directive vise à communiquer aux fournisseurs de logements les règles de la Ville d'Ottawa pour calculer et déterminer le loyer indexé sur le revenu (LIR) pour les ménages qui reçoivent une aide sous forme de LIR, à compter du 1^{er} janvier 2021. La présente directive remplace la directive 20-05, publiée le 30 juin 2020, et comprend les modifications réglementaires provinciales apportées au Règlement de l'Ontario 367/11 et au Règlement de l'Ontario 316/19, qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Les directives, publiées par le gestionnaire de services, visent à offrir des renseignements opérationnels sur l'application des règles.

AUTORITÉ LÉGISLATIVE

Loi de 2011 sur les services de logement, articles 42, 50, 52, 53, 56 et 57

Règlement de l'Ontario 367/11, articles 28, 29, 30, 31, 60, 61 et 64

Règlement de l'Ontario 316/19

Règlement de l'Ontario 317/19

CONTEXTE

En vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, la Ville a la responsabilité - à titre de gestionnaire de services - de déterminer le montant du loyer que doit payer un ménage bénéficiant d'une aide sous forme de LIR pour un logement dans un ensemble domiciliaire de l'aire de service du gestionnaire de services.

La Ville a également la capacité d'établir certaines politiques locales, aussi appelées Règles locales, pour administrer, mettre en place et distribuer les ressources en matière de logement social. Elle doit notamment voir à un accès équitable et uniforme à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) pour les programmes de logement à LIR prescrits.

En 2001, la *Loi sur la réforme du logement social* (LRLS), qui dictait les règles déterminant le loyer indexé sur le revenu aux termes du Règlement de l'Ontario 298/01 a été adoptée. La LRLS a été abrogée et remplacée par la *Loi de 2011 sur les services de logement* et le *Règlement de l'Ontario 298/01a* continué à prescrire les règles déterminant le loyer indexé sur le revenu.

Le 23 septembre 2019, le gouvernement de l'Ontario a déposé le *Règlement de l'Ontario 318/19*, qui modifie le *Règlement de l'Ontario 367/11* adopté en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*. Ces modifications comprennent de nouvelles règles provinciales sur l'admissibilité dans le refus des offres, des règles sur les préférences des ménages pour des projets de logement et des modifications apportées au pouvoir du gestionnaire de services pour édicter des règles locales dans les cas où des ménages cessent de respecter les normes d'occupation. Ces modifications sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Le 23 septembre 2019, le gouvernement de l'Ontario a également déposé le *Règlement de l'Ontario 317/19*, qui modifie le *Règlement de l'Ontario 367/11* adopté en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement* et a déposé le *Règlement de l'Ontario 316/19* qui a abrogé et remplace le *Règlement de l'Ontario 298/01* en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, et ce, à compter du 1^{er} juillet 2020. Ces changements visent à modifier les règles de détermination du loyer indexé sur le revenu, dans le but de simplifier et de faciliter le calcul du LIR et de permettre ainsi aux locataires de le prédire et de le comprendre. Ces modifications sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

Le 30 septembre 2020, le gouvernement de l'Ontario a adopté le *Projet de loi 204*, *Loi de 2020* visant à soutenir les locataires et les petites entreprises, qui gèle les loyers aux niveaux de 2020 pour la plupart des locataires de l'Ontario pendant toute l'année 2021. Le 30 novembre 2020, le gouvernement de l'Ontario a déposé des modifications au *Règlement de l'Ontario 316/19* et au *Règlement de l'Ontario 367/11* en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement* afin de geler également le LIR pour les ménages bénéficiant d'un LIR en 2021 dans le cadre de cette législation provinciale sur le gel des loyers. Ces modifications entrèrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Les directives suivantes ont été mises à jour afin d'intégrer les modifications réglementaires provinciales et les règles locales connexes sur le loyer indexé sur le revenu qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Les mises à jour et les nouvelles règles ont été identifiées d'une mention (*nouveau*).

DIRECTIVES

L'admissibilité à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) et le calcul du loyer indexé sur le revenu sont déterminés conformément aux règles provinciales et locales (établies par le gestionnaire de services). Pour tenir compte des modifications apportées par le gouvernement provincial au Règlement de l'Ontario 367/11 et au Règlement de l'Ontario 316/19, les règles provinciales et locales connexes de calcul du loyer indexé sur le revenu mises à jour sont décrites ci-dessous :

CALCUL DU LOYER INDEXÉ SUR LE REVENU

Loyer indexé sur le revenu :

Le montant du LIR doit être calculé une fois par an, au moment de la révision annuelle. Le calcul du LIR se fonde sur 30 % du montant total du revenu familial net rajusté (RFNR) des cellules familiales ou des groupes de prestataires qui ne sont pas bénéficiaires de prestations du programme Ontario au travail (programme OT) ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH). Le revenu familial net rajusté s'entend du revenu net annuel rajusté de tous les membres d'une cellule familiale ou d'un groupe de prestataires, à l'exception du revenu des étudiants à temps plein.

La formule suivante sert à calculer le montant du LIR mensuel :

1. Le total du revenu net rajusté de tous les membres du ménage est divisé par douze (12);
2. Le revenu est diminué de toute déduction du revenu d'un emploi;
3. Le revenu est ensuite multiplié par trente pour cent (30 %); et
4. Les charges ou allocations associées aux services publics sont ajoutés ou soustraits.

Cette formule peut également s'expliquer comme suit :

$$\text{Montant du LIR mensuel} = \frac{(\text{RFNR} - \text{déductions liées à l'emploi}) \times 30 \% \pm \text{ajustement des services publics}}{12}$$

Le revenu des étudiants à temps plein et le revenu net provenant d'un régime enregistré d'épargne-invalidité ne sont pas pris en compte dans le calcul du loyer.

Le revenu familial net rajusté est rajusté pour exclure les prestations de l'aide sociale actuelles et ainsi déterminer le revenu hors prestations.

Si un membre du ménage bénéficiant d'un LIR a un revenu d'emploi, les déductions liées à l'emploi suivantes s'appliquent comme suit :

- 75 \$ pour une personne seule;
- 150 \$ pour un couple sans personne à charge (2 adultes);
- 150 \$ pour les familles avec personnes à charge.

Les montants des allocations pour services énoncés dans les tableaux 4 à 8 du *Règlement de l'Ontario 316/19* sont joints à titre d'*Annexe 1 – Échelle des loyers de l'aide sociale et allocations pour services*.

Ménages du programme Ontario au travail et du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées :

Si un groupe de prestataires reçoit de l'aide uniquement dans le cadre du Programme Ontario au travail (programme OT) ou du Programme de soutien aux personnes handicapées (POSPH), le montant du LIR mensuel doit être calculé en se fondant sur les échelles de loyer de l'aide sociale versée dans le cadre du programme OT ou du programme POSPH, selon la taille du groupe de prestataires, comme le prévoient les tableaux 1 à 3 du Règlement de l'Ontario 316/19 pris en vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, plus ou moins les allocations pour services. Les tableaux 1 à 3 des échelles de loyer de l'aide sociale sont joints à titre d'*Annexe 1 – Échelle des loyers de l'aide sociale et allocations pour services*.

Ménages à loyer minimal :

Si le ménage n'a aucun revenu après avoir tout fait en vue d'en obtenir un ou si tous les membres du ménage sont inscrits à un programme d'études à temps plein, le montant mensuel du LIR doit être calculé en fonction du loyer minimal, tel qu'énoncé à l'article 2, alinéas 3,4,5,7 et 8 du *Règlement de l'Ontario 316/19*, plus ou moins les allocations pour services.

Revenu familial net rajusté (RFNR)

Le revenu net rajusté des membres du ménage doit être déterminé en fonction soit :

1. de l'avis de cotisation de la déclaration de revenus, tel qu'établi par l'Agence du revenu du Canada;
2. de la meilleure estimation (approximativement).

La première et la principale source utilisée pour calculer le revenu net rajusté d'un membre du ménage doit être la cotisation de la déclaration de revenus la plus récente. Ce n'est que si le montant du revenu mentionné dans la déclaration de revenus ne reflète pas raisonnablement le montant du revenu moyen approximatif ou le type de revenu qu'un membre du ménage s'attend à recevoir au cours des 12 prochains mois que la « meilleure estimation » (approximativement) peut servir à établir le revenu net rajusté du membre.

L'expression « la meilleure estimation » peut également être utilisée si le membre du ménage :

- n'a pas produit de déclaration de revenus et n'est pas en mesure de fournir son avis de cotisation;
- a produit une déclaration de revenus, mais n'a pas reçu d'avis de cotisation;
- a vu sa déclaration de revenus réévaluée par l'Agence de revenu du Canada;
- a observé un changement de revenus ou de type de revenu important au cours de l'année, depuis la remise de l'avis de cotisation.

Comme indiqué plus haut, pour établir le revenu familial net rajusté (RFNR), il faut additionner le revenu net rajusté de tous les membres du ménage.

Les deux méthodes permettant de déterminer le RFNR sont expliquées ci-dessous.

a) Avis de cotisation de la déclaration de revenus tel qu'établi par l'Agence du revenu du Canada

Le RFNR peut être déterminé à partir de l'avis de cotisation de la déclaration de revenus des membres du ménage délivré par l'Agence du revenu du Canada (ARC). Ce montant apparaît à la ligne 23600 de la déclaration de revenus. Cette ligne 23600 doit être vérifiée au moyen de l'un des documents suivants délivrés par l'ARC :

- un avis de cotisation (AC)
- une preuve de revenu (imprimé de l'option C à partir de Mon compte ARC).

L'année d'imposition utilisée pour déterminer le RFNR d'un ménage diffère selon la date à laquelle la révision du LIR a été effectuée. Il faut utiliser le dernier avis de cotisation ou la dernière preuve de revenu délivrée par l'Agence du revenu du Canada (ARC). Privilégier la preuve de revenu, car elle ressemble à la déclaration de revenus et résume tous les revenus et déductions de l'année d'imposition.

- Pour les révisions entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre, utiliser l'AC de la dernière année d'imposition terminée et vérifiée. Par exemple, une révision annuelle effectuée le 1^{er} juillet 2020 sera fondé sur l'AC de 2019.
- Pour les révisions entre le 1^{er} janvier et le 30 juin, utiliser l'AC de la dernière année d'imposition terminée et vérifiée. Par exemple, une révision annuelle effectuée le 1^{er} janvier 2020 sera fondé sur l'AC de 2018.

b) « Meilleure estimation » (approximativement)

Une « meilleure estimation » peut servir à évaluer le revenu net moyen d'un membre d'un ménage aux moments suivants :

- lorsqu'un membre d'un ménage emménage dans un logement à LIR ;
- lors de la révision annuelle;
- lors de la révision en cours d'exercice.

Une « meilleure estimation » permet de calculer le montant qui se rapproche le plus du revenu net rajusté du membre d'un ménage pour la prochaine période de 12 mois, à l'aide d'une méthodologie qui ressemble aux revenus et déductions servant à calculer la ligne 23600 de la déclaration de revenus.

Le membre du ménage doit remettre au fournisseur de logement son avis de cotisation de l'impôt sur le revenu, dès qu'il le reçoit, afin qu'une comparaison avec la meilleure estimation puisse être effectuée.

Si l'on relève un écart significatif, à savoir que le type de revenu du membre du ménage diffère de celui déclaré, ou si l'on observe un écart d'au moins 20 % dans le revenu net moyen déclaré du membre entre la meilleure estimation du revenu du membre du ménage et son avis de cotisation, il y aura peut-être lieu de procéder à une révision en cours d'exercice à la suite de la cotisation de la déclaration de revenus.

Les types de revenus suivants permettent de déterminer le revenu pour la méthode de la « meilleure estimation » :

Emploi

- Un revenu d'emploi, y compris un salaire, une commission, une prime, des pourboires, des gratifications, des indemnités de vacances et une rémunération à titre d'entrepreneur dépendant;
- un revenu de travail autonome (tiré d'un commerce, d'honoraires professionnels, de commissions, de l'agriculture, de la pêche, de partenariats);
- des prestations d'assurance-emploi en application de la *Loi sur l'assurance-emploi*;
- des prestations de la Commission de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents du travail (CSPAAT) à titre de perte de gains;
- des prestations d'assurance-salaire, des paiements pour congés de maladie, des prestations pour invalidité de courte durée ou pour congé de maternité dans le cadre d'un régime d'assurance privé ou d'un régime d'assurance au lieu de travail.

Régimes de retraite

- Sécurité de la vieillesse, supplément de revenu garanti (SRG), supplément au titre du régime de revenu annuel garanti (RRAG);
- Régime de pensions du Canada (RPC) ou Régime de rentes du Québec (RRQ), à l'exclusion des prestations pour enfants du RPC ou du RRQ;
- revenu du Fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) et du Régime enregistré d'épargne-retraite (RÉER) indiqué sur les feuillets T4RSP;
- prestations de régimes de retraite privés, étrangers et autres.

Investissement

- Intérêts, dividendes et autres revenus de placement, à l'exclusion des placements dans un compte d'épargne libre d'impôt (CELI);
- rentes;
- gains en capital;
- revenus locatifs nets.

Autre

- Prestations d'anciens combattants à titre de soutien ou de remplacement du revenu (à l'exclusion des montants versés pour invalidité ou décès d'un ancien combattant en raison d'un service de guerre);
- Paiements de pension alimentaire pour conjoint reçus (à l'exception de la pension alimentaire pour enfant).

Les revenus des étudiants à temps plein, les paiements nets du revenu du régime enregistré d'épargne-invalidité (REEI), les versements de montants forfaitaires uniques, les pensions alimentaires pour enfants ou les paiements de l'aide sociale au titre du Programme OT ou du Programme POSPH sont exclus du calcul approximatif du revenu total du membre d'un ménage fondé sur la meilleure estimation.

On soustrait ensuite au revenu ainsi calculé un nombre limité de déductions afin d'obtenir le revenu net rajusté.

On entend par dépenses ponctuelles ou continues ou déduction :

- les déductions pour régimes de pension agréés et les ajustements admissibles à des fins de déduction d'impôt;
- les contributions à un RÉER à des fins de déduction d'impôt;
- les cotisations syndicales, professionnelles et autres;
- les frais de garde d'enfant admissibles à des fins de déduction d'impôt;
- les soutiens pour personnes handicapées admissibles à des fins de déduction d'impôt;
- les dépenses liées à l'emploi admissibles à des fins de déduction d'impôt;
- les paiements de pension alimentaire pour conjoint versés en vertu d'une entente ou d'une ordonnance du tribunal ayant force exécutoire (mais pas les paiements de pension alimentaire pour enfant);
- le remboursement de la prestation universelle pour la garde d'enfants.

Les retenues salariales à titre d'impôt sur le revenu et de cotisation au Régime de pensions du Canada (RPC) et à l'assurance emploi (AE) ne sont pas admissibles aux déductions aux fins de déterminer le revenu net rajusté.

Si les retenues ne sont pas indiquées, sont inconnues ou ne peuvent être déterminées, il faut déterminer le revenu net rajusté à partir du revenu total.

Vérification du revenu et des retenues pour déterminer le revenu net rajusté

Le revenu et les retenues utilisés pour déterminer le revenu net rajusté selon la « meilleure estimation » doivent être vérifiés à la source. Les documents de base doivent comprendre suffisamment d'information pour déterminer le revenu et les retenues de manière appropriée.

La vérification du revenu doit provenir de l'employeur ou de l'organisation ayant versé le revenu. La preuve de revenu doit préciser la date de début du versement du revenu, le type de revenu, le montant d'argent reçu, la période visée ainsi que le nom de l'employeur ou de l'agence ayant effectué le paiement. Elle peut prendre la forme d'une lettre ou d'un relevé périodique, comme un talon de paie.

La vérification des retenues doit provenir de l'employeur ou de l'organisation ayant effectué cette retenue ou cette dépense. La preuve de retenue ou de dépense doit préciser la date de début du paiement de la retenue ou la date du paiement de la somme forfaitaire, le type de retenue, le montant d'argent versé, la période visée ainsi que le nom de l'employeur ou de l'agence ayant reçu le paiement. Elle peut prendre la forme d'une lettre ou d'un relevé périodique, comme un talon de paie.

Calcul du revenu familial net rajusté (RFNR) selon la « meilleure estimation »

Le revenu total du membre d'un ménage moins toutes les retenues et déductions admissibles permet de déterminer « la meilleure estimation » du revenu familial net rajusté. Veuillez consulter l'annexe 2 - *Feuille de calcul – Estimation du revenu du ménage*, ci-jointe, pour compléter le calcul.

Le revenu familial net rajusté (RFNR) constitue le montant total du revenu familial net rajusté (RFNR) ou de la « meilleure estimation » du revenu net rajusté de tous les membres d'une cellule familiale ou d'un groupe de prestataires. Le RFNR (ou le revenu hors prestations dans le cas d'un

groupe de prestataires) est ensuite divisé par 12 pour établir le montant mensuel du RFNR servant à calculer le LIR.

Revenu familial net rajusté (RFNR) et revenu hors prestations d'un groupe de prestataires

Si un membre d'un ménage reçoit des prestations en vertu du programme OT ou du POSPH, son revenu mensuel net rajusté sera réduit du montant d'aide sociale net actuel pour établir le montant du revenu hors prestations. Le montant d'aide sociale net s'entend du montant versé au groupe de prestataires après le prélèvement des retenues (p. ex., retenue salariale, remboursement de trop-perçu).

L'obtention, par le ménage, de prestations dans le cadre du programme OT ou du POSPH, doit être vérifiée. Les documents justificatifs doivent confirmer la date de début du versement des prestations et le nombre de membres du groupe de prestataires. Cela peut être validé au moyen du dernier relevé des prestations et de la carte-médicaments, qui atteste le nombre de prestataires, ou d'une lettre de confirmation du travailleur social du membre.

Si le RFNR est calculé sur la base de la « meilleure estimation » du revenu net du ménage, tous les paiements dans le cadre du Programme OT et du POSPH sont exclus, seul le revenu hors prestations étant pris en compte.

Si le RFNR est déterminé en fonction du revenu net du membre du ménage tel qu'indiqué sur la déclaration de revenus, le revenu hors prestations est calculé en déduisant le revenu net de l'aide sociale mensuelle du montant du RFNR mensuel (c.-à-d., la ligne 23600 de la déclaration d'impôt divisée par 12 mois).

Loyer minimal (*nouveau*)

Le loyer minimum doit s'appliquer au ménage dans son ensemble. Le loyer minimum doit entrer en vigueur à la révision annuelle du LIR du ménage. Si, une fois toutes les allocations pour services publics prises en compte, le montant du LIR mensuel calculé est inférieur au loyer minimum qui s'applique, le montant du LIR applicable doit être le montant du loyer minimum.

À compter du 1^{er} juillet 2020, le loyer mensuel minimum exigible passe à 129 \$. Le loyer minimum augmentera chaque année, selon le taux légal d'augmentation des loyers.

Pour la période allant du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022, le taux officiel d'augmentation des loyers aux fins de la détermination du loyer minimal est de 1,5 %. À compter du 1^{er} juillet 2021, le loyer mensuel minimal exigible est de 131 \$.

Les deux (2) exceptions au montant du loyer minimum sont :

- 1) les ménages bénéficiant d'un LIR qui paient des loyers mensuels inférieurs à 129 \$ le 30 juin 2020 ou
- 2) les ménages bénéficiant d'un LIR et qui touchent les prestations du programme OT ou du POSPH.

Le loyer minimum mensuel de ces types de ménage doit être établi comme suit :

- 1) pour les ménages bénéficiant d'un LIR qui paient des loyers mensuels inférieurs à 129 \$ le 30 juin 2020 :
 - le loyer minimum augmente pour passer à 93 \$ à partir du 1^{er} juillet 2020;
 - le loyer minimum est majoré de 8 \$ par an à partir du 1^{er} juillet, et ce, jusqu'à ce qu'il atteigne le montant du loyer minimum indexé de 129 \$;
 - le montant du loyer minimum provisoire de tout ménage bénéficiant d'un LIR prend fin dès lors que le montant de son LIR calculé dépasse le loyer minimum de 129 \$ indiqué, et ce, à tout moment après le 1^{er} juillet 2020;

- 2) pour les ménages bénéficiant d'un LIR qui touchent les prestations du programme OT ou du POSPH :
 - le loyer minimum incluant les allocations pour services d'un groupe de prestataires composé d'un seul membre touchant des prestations dans le cadre du programme OT s'élève à 85 \$;
 - le loyer minimum incluant les allocations pour services d'un groupe de prestataires composé d'un seul membre touchant des prestations dans le cadre du programme POSPH s'élève à 109\$;
 - le loyer minimum incluant les allocations pour service de tous les autres groupes bénéficiant de prestations dans le cadre du programme OT et POSPH est le montant du loyer minimum indexé de 129 \$. **À compter du 1^{er} juillet 2021, le loyer mensuel minimal indexé est de 131 \$.**

Rajustements du LIR pendant que les membres du ménage cherchent à obtenir un revenu

Les membres d'un ménage bénéficiant d'un LIR qui doivent chercher à obtenir un revenu en raison d'une baisse de revenu sont tenus de le faire dans les trente-et-un (31) jours suivant cette baisse. Le LIR payable doit être révisé dès qu'une décision a été prise au sujet de leur admissibilité à tous les revenus que les sources de ces derniers doivent leur verser.

Dates d'entrée en vigueur des modifications apportées au LIR (*nouveau*)

Toutes les modifications apportées au LIR (augmentation, réduction, aucun changement, loyer minimal, recouvrement du LIR exigible rétroactif) prendront effet le premier jour du mois suivant l'événement, lorsque l'événement est défini comme la date à laquelle :

- la révision annuelle a été effectuée (révisions annuelles);
- le type de revenu a changé en cours d'exercice ou une nouvelle cotisation ou une cotisation supplémentaire a été émise (révisions obligatoires en cours d'exercice);
- tous les documents justificatifs sur le revenu ont été reçus lorsqu'un recalcul du loyer a été demandé en raison d'une baisse d'au moins vingt pour cent (20 %) du revenu du ménage au cours de l'année (révision en cours d'exercice volontaire).

S'il est déterminé qu'un LIR devrait être augmenté et que l'augmentation prendrait effet pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021, l'augmentation du LIR prendra effet le 1^{er} janvier 2022.

Dates d'entrée en vigueur des modifications apportées au LIR en raison de la perte de l'admissibilité au LIR (*nouveau*).

Les modifications apportées au LIR en raison de la perte de l'admissibilité au LIR prendront effet quatre-vingt-dix (90) jours à compter du premier jour du mois suivant la date de publication de l'avis de décision.

S'il est déterminé qu'un LIR devrait être augmenté pour être équivalent au loyer du marché en raison de la perte de l'admissibilité au LIR et que l'augmentation prendrait effet pendant la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021, l'augmentation du loyer prendra effet le 1^{er} janvier 2022. Veuillez prendre note que la perte d'admissibilité prend effet à la date habituelle.

Révision annuelle du loyer indexé sur le revenu payable

Le loyer indexé sur le revenu (LIR) payable par un ménage doit être révisé une fois tous les douze (12) mois après que le ménage commence à recevoir une aide sous forme de LIR.

Révision en cours d'exercice du loyer indexé sur le revenu exigible (*nouveau*)

Le LIR exigible doit être vérifié une fois entre le calcul initial du LIR et la première révision annuelle effectuée. Conformément à l'article 11 du Règlement de l'Ontario 316/19, le gestionnaire de services peut, à sa seule discrétion et en fonction d'une situation particulière, réviser le LIR exigible une fois entre les révisions annuelles (« révision en cours d'exercice »). Le gestionnaire de services a choisi d'exercer son pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne certaines situations et demande aux fournisseurs de logements d'effectuer une révision en cours d'exercice dans les situations suivantes, comme indiqué plus en détail dans le Règlement :

- a) Le ménage a demandé un nouveau calcul du loyer, son revenu familial net rajusté (RFNR) ayant baissé d'au moins 20 % au cours de l'exercice, depuis le calcul initial du RFNR et la première révision annuelle effectuée ou la dernière révision annuelle du revenu du ménage (alinéa 11(2)1 du Règlement de l'Ontario 316/19).
- b) Changement du type de revenu - Un membre du ménage commence à recevoir ou cesse de recevoir une aide financière en vertu du programme Ontario au travail ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) (alinéa 11(2)5 du Règlement de l'Ontario 316/19).
- c) Les impôts d'un membre du ménage ont fait l'objet d'une nouvelle cotisation ou d'une cotisation supplémentaire (alinéa 11(2)6 du Règlement de l'Ontario 316/19).
- d) Changement du type de revenu - Une augmentation permanente du revenu mensuel pour tout membre d'un groupe de prestataires recevant une aide financière en vertu du programme Ontario au travail ou du POSPH qui n'est pas un étudiant à plein temps (alinéa 11(2)7 du Règlement de l'Ontario 316/19).

Chaque situation décrite ci-dessus peut être révisée une fois entre les révisions annuelles.

Le gestionnaire de services, ou son représentant, peut à son entière discrétion procéder à des révisions supplémentaires des situations b, c et d ci-dessus s'il existe à son avis des circonstances atténuantes. **La situation (a) ne peut pas être révisée une deuxième fois entre les révisions annuelles, même s'il y a des circonstances atténuantes.**

Les circonstances atténuantes sont des circonstances imprévues et hors du contrôle du ménage qui ne sont pas susceptibles de se reproduire et qui font en sorte que le ménage ne peut pas satisfaire aux critères d'admissibilité au LIR.

En vertu du règlement, si une circonstance énoncée ci-dessus existe, le gestionnaire de services ou ses délégués peuvent, à leur seule discrétion et sur la base de cette circonstance, revoir le montant du loyer indexé sur le revenu payable par le ménage.

Étant donné que le gestionnaire de services a choisi de ne pas exercer son pouvoir discrétionnaire de révision de ces événements (c'est-à-dire que ces modifications ne doivent être signalées qu'au moment de la révision annuelle), les ménages bénéficiant d'un LIR ne sont pas tenus de signaler les changements à la composition du ménage, au statut d'étudiant à plein temps, au revenu d'emploi ou de retraite (augmentation ou diminution) entre les révisions annuelles. Il n'y aura pas de recalculs du LIR en cours d'exercice lorsque la composition d'un ménage RGI ou le statut d'étudiant à plein temps change ou lorsque le revenu d'emploi ou de pension augmente entre les révisions annuelles.

Suivi des modifications apportées au LIR exigible (*nouveau*)

Les fournisseurs de logements devront faire le suivi des modifications suivantes apportées au LIR :

- les augmentations du LIR reportées au 1^{er} janvier 2022;
- les augmentations du loyer pour être équivalent au loyer du marché en raison de l'inadmissibilité au LIR reportées au 1^{er} janvier 2022 et
- les modifications apportées au LIR en cours d'exercice pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

Les renseignements suivants doivent être recueillis pour ces modifications apportées au LIR à l'aide du modèle « Feuille de suivi du LIR exigible » du gestionnaire de services:

- Type de révision (annuelle ou en cours d'exercice)
- Raison de la révision en cours d'exercice
- Mois de la révision
- LIR au moment de la révision
- LIR après la révision
- Augmentation du LIR reportée au 1^{er} janvier 2022
- Nombre de mois pendant lesquels l'augmentation du LIR exigible est reportée
- Raison de la modification du LIR.

Ces renseignements doivent être communiqués au gestionnaire de services tous les trimestres, les rapports étant publiés le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre 2021.

MESURE À PRENDRE :

Mettre en œuvre les règles relatives au loyer indexé sur le revenu décrites dans la présente directive à compter du 1^{er} janvier 2021.

Lisa Goodfellow

Gestionnaire de programme, Logement social

Date : Le 31 décembre 2020

**ANNEXE 1 – ÉCHELLES DES LOYERS DANS LE CADRE DES PROGRAMMES D'AIDE
SOCIALE ET ALLOCATIONS POUR SERVICES**

Échelle des loyers du programme Ontario au travail (Règl. de l'Ont. 316/19)

Tableau 1 : Échelle des loyers pour un groupe de prestataires du programme Ontario au travail

Ce tableau s'applique aux personnes célibataires qui ont une ou plusieurs personnes à charge.

Colonne 1 – Taille du groupe de prestataires (nombre de membres)	Colonne 2 – Revenu du groupe aux fins de LIR	Colonne 3 – Revenu hors prestations maximal (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 \$

Tableau 2 : Échelle des loyers pour un groupe de prestataires du programme Ontario au travail

Ce tableau s'applique aux prestataires qui :

- sont célibataires et n'ont aucune personne à charge;
- ont un conjoint, mais aucune autre personne à charge;
- ont un conjoint et une ou plusieurs personnes à charge.

Colonne 1 – Taille du groupe de prestataires (nombre de membres)	Colonne 2 – Revenu du groupe aux fins de LIR	Colonne 3 – Revenu hors prestations maximal (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 \$

Échelle des loyers du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH)**Tableau 3 : Échelle des loyers du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées**

Ce tableau s'applique à tous les cas où un membre du ménage bénéficie de prestations dans le cadre du POSPH.

Colonne 1 – Taille du groupe de prestataires (nombre de membres)	Colonne 2 – Revenu du groupe aux fins de LIR	Colonne 3 – Revenu hors prestations maximal (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 \$

Ajustement des services publics (Règl. de l'Ont. 316/19)**Frais courants supplémentaires**

Si le fournisseur de logements couvre les services énumérés au tableau 4, il exigera des frais au ménage pour les services utilisés.

Si le ménage ne paie pas directement les coûts d'électricité, ces frais (premier point au tableau) et les frais liés aux appareils de cuisson (deuxième point au tableau) s'ajoutent toujours à son loyer. Dans le cas contraire, aucuns frais ne s'appliquent.

Les autres frais courants supplémentaires s'ajoutent seulement s'ils sont fournis au ménage. Des frais sont ajoutés pour l'alimentation d'une sècheuse ou d'une laveuse seulement si elle se trouve dans le logement.

Allocations pour l'eau et les appareils électroménagers

Si un ménage doit défrayer directement une société de services publics pour l'utilisation d'un chauffe-eau ou de toute autre alimentation en eau, une allocation doit être soustraite du LIR, comme l'indique le tableau 5. C'est également le cas si un réfrigérateur et un four ne sont pas fournis avec le logement. Veuillez noter que différentes allocations s'appliquent selon la source d'énergie utilisée pour faire chauffer l'eau (mazout, gaz ou électricité) et selon que le réservoir d'eau est acheté ou loué.

Ajustement des services publics (tableaux 4 et 5 combinés)**Allocations (échelle négative [N])**

Nombre de chambres	Électricité				Gaz			
	Studio/1	2	3	4+	Studio/1	2	3	4+
Chauffage	46	48	60	60	32	33	39	39
Appartement	65	65	65	65	42	42	42	42
Maison en rangée	88	88	88	88	56	56	56	56
Maison jumelée	123	123	123	123	79	79	79	79
Maison unifamiliale								
Eau chaude	23	28	32	39	15	21	26	32
Pas de location	28	34	38	46	29	40	47	54
Location								
Eau (autre que l'eau chaude)	8	15	18	20				
Réfrigérateur	2	2	2	2				
Cuisinière	2	2	2	2				

	Studio/1	2	3	4+
Allocations totales (- ou N)				

Frais (échelle positive[P])

Nombre de chambres	Studio/1	2	3	4+
Électricité (Général)	24	34	39	41
Appareils de cuisson	6	9	11	12
Buanderie gratuite	6	9	11	13
Alimentation de la sècheuse	6	9	11	13
Laveuse	2	2	2	2
Sècheuse	2	2	2	2

	Studio/1	2	3	4+
Total des frais (+ ou P)				

Ajustement total des services publics (N, P ou aucun)				
--	--	--	--	--

ANNEXE 2 – FEUILLE DE CALCUL - ESTIMATION DU REVENU DU MÉNAGE

1. **Section sur le revenu** - énumérer tous les revenus par type de revenu.
2. **Revenu total** - la somme de tous les revenus énumérés dans la section sur le revenu.
3. **Section revenu net** - énumérer toutes les déductions par type de déduction.
4. **Total des déductions** - la somme de toutes les déductions énumérées dans la section revenu net.
5. **Revenu net avant les ajustements** - **Revenu total** moins **Total des déductions**.
6. **Revenu net** - **Revenu net avant ajustements** moins remboursement de prestations sociales.
7. **REVENU NET** - le revenu familial net rajusté utilisé pour compléter le calculer du loyer LIR.

Section sur le revenu										
Revenu d'emploi (case 14 de tous les feuillets T4)				1						
Autres revenus d'emploi (y compris les pourboires et revenus occasionnels)				2						
Prestations d'assurance-emploi et autres prestations (case 14 du feuillet)				3						
Prestations de maternité et parentales de l'assurance emploi				4						
Indemnités d'accident de travail (case 10 du feuillet T5007)				5						
Revenu d'un travail indépendant										
Revenu d'entreprise		Bruts		Déductions		6	Nets	0		
Revenu professionnel		Bruts		Déductions		7	Nets	0		
Revenu de commissions						8				
Prestations d'assistance sociale (case 11 du feuillet T5007)				9						
Prestation universelle pour la garde d'enfant (seulement les paiements forfaitaires reçus, voir feuillet RC62)				10						
Prestations de la Sécurité de la vieillesse (case 18 du feuillet T4A(SV))				11						
Prestations du RPC (case 20 du feuillet T4A(P))				12						
Prestations d'invalidité (case 16 du feuillet T4A(P))				13						
Autres pensions et pensions de retraite				14						
Versements nets des suppléments fédéraux (case 21 du feuillet T4A(SV))				15						
Paiements de pension alimentaire pour conjoint reçus				16						
Intérêts ou autres revenus de placement (feuillet T5)				17						
Revenus du régime enregistré d'épargne-invalidité* (case 131 du feuillet T4A)				18						
Revenus du REER (de tous les feuillets T4RSP)				19						
Autres revenus				20						
Bourses d'études, bourses de perfectionnement et subventions imposables				21						
Revenu total (additionner des lignes 1 à 21)				22				0		

Section du revenu net (déductions du revenu total)			
Facteur d'équivalence (case 52 de tous les feuillets T4 et case 34 de tous les feuillets T4A)	23		
Déduction pour régimes de pensions agréés (case 20 des feuillets T4 et case 032 des feuillets T4A)	24		
Déduction du REER (voir reçus)	25		
Déduction de la cotisation au RPC pour le travail indépendant	26		
Déduction de la cotisation bonifiées au RPC sur le revenu d'emploi	27		
Pension alimentaire payée (voir reçus)	28		
Cotisations syndicales, professionnelles et semblables (reçus et case 44 de tous les feuillets T4)	29		
Autres dépenses d'emploi	30		
Frais de garde d'enfants (voir reçus remis)	31		
Remboursement de la Prestation universelle pour la garde d'enfants (case 12 de tous les feuillets RC62)	32		
Déduction pour produits et services de soutien aux personnes handicapées	33		
Total des déductions (additionner les lignes 23 à 33)	34		
Revenu net avant ajustements (ligne 22 moins ligne 34)	35		0
Remboursement des prestations de programmes sociaux	36		
REVENU NET (ligne 35 moins 36)			0
Le Revenu familial net rajusté			

*Le régime enregistré d'épargne-invalidité est inclus car il entre dans le calcul du LIR.

Remarque : Une feuille de calcul doit être remplie pour chaque membre du ménage.

Nom du membre du ménage : _____

Adresse du membre du ménage : _____

Cette feuille de travail est utilisée pour estimer le revenu net moyen des ménages tel qu'il est indiqué à la ligne 23600 de la déclaration générale T1. En l'absence de documents de Revenu Canada permettant de vérifier le revenu, cette feuille fournira une estimation raisonnable jusqu'à ce que des documents officiels puissent être fournis.