

Résumé du projet

Modifications pour simplifier le calcul du loyer indexé sur le revenu dans les logements sociaux

La Loi de 2011 sur les services de logement établit le cadre législatif pour le logement social en Ontario. L'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu est administrée localement par 47 gestionnaires de services (municipalités et conseils d'administration de district des services sociaux) désignés en vertu de la Loi de 2011 sur les services de logement pour gérer les programmes de logements sociaux dans la province.

Un loyer indexé sur le revenu permet au locataire de payer un loyer calculé selon son revenu – généralement 30 pour cent de son revenu brut, moins les exclusions et déductions applicables.

Les règlements pris en vertu de la Loi de 2011 sur les services de logement de l'Ontario énoncent de vastes règles d'admissibilité provinciales à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (Règlement de l'Ontario 367/11) et prescrivent la méthode de calcul du loyer mensuel (Règlement de l'Ontario 298/01).

Divers intervenants du secteur se sont plaints au ministère que la méthode actuelle de calcul du loyer indexé sur le revenu était désuète et complexe, difficile à comprendre pour les locataires et laborieuse à gérer pour le personnel. Les règles exigent que les locataires déclarent tout changement de revenu, ce qui dissuade les ménages de travailler et de devenir financièrement autonomes. Il a également été prouvé que ces règles complexes sont appliquées différemment d'une région à l'autre de la province, ce qui se traduit par un traitement inégal des locataires.

La vérificatrice générale de l'Ontario a recommandé de simplifier le calcul du loyer indexé sur le revenu dans son rapport sur l'optimisation des ressources de 2017.

En réponse à ces préoccupations, le ministère sollicite des commentaires sur une série de modifications proposées aux règles qui régissent le calcul du loyer indexé sur le revenu, en vue de permettre aux locataires de mieux le comprendre et au personnel de le gérer plus simplement.

Ces modifications proposées s'inscrivent dans le cadre de la Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire.

Modifications proposées :

Règlement de l'Ontario 298/01

Calcul du loyer :

-Adopter une méthode simplifiée en calculant 30 pour cent du revenu familial net rajusté établi (dans la mesure du possible) d'après la dernière déclaration de revenus des locataires.

-Le loyer d'une cellule familiale serait établi en calculant 30 pour cent du revenu familial net rajusté, divisés par 12 mois, puis rajusté pour tenir compte des charges pour services publics ou allocations (le cas échéant).

-Le revenu familial net rajusté serait calculé d'une manière généralement conforme au Cadre pour les prestations de logement transférables (annexe 4.1 du Règlement de l'Ontario 367/11) et comprendrait le revenu net de chaque locataire membre de la cellule familiale qui ne fréquente pas à temps plein un établissement d'enseignement.

-Le revenu des locataires qui fréquentent à temps plein un établissement d'enseignement reconnu ne serait pas pris en compte dans le calcul du loyer, ce qui éliminera les conditions rattachées à cette exemption à l'heure actuelle.

-Le revenu net serait vérifié sur le plus récent avis de cotisation du locataire ou sur une autre preuve de revenu délivrée par l'Agence du revenu du Canada, ou si un tel document ne peut pas être obtenu, par d'autres méthodes prescrites par le gestionnaire de services.

-Pour la révision annuelle, le revenu net du locataire serait la meilleure estimation du revenu net projeté du locataire pour la période de 12 mois qui commence le mois qui suit le mois au cours duquel le dossier est examiné.

-Pour les locataires qui travaillent, on déduirait 1 800 \$ du revenu lié à l'emploi annuel dans le calcul du revenu familial net rajusté, somme qui serait égale ou supérieure à la déduction au titre du revenu lié à l'emploi offerte à l'heure actuelle aux locataires.

-Il est proposé de soustraire le revenu théorique du calcul du loyer pour des biens non productifs d'intérêts (p. ex., des biens immobiliers, des œuvres d'art, certains comptes bancaires).

Révisions :

-Des révisions annuelles du calcul du loyer seraient exécutées en examinant les plus récentes déclarations de revenus.

-Des changements de revenu en cours d'année ne modifieraient généralement pas le loyer et les locataires ne seraient pas tenus de déclarer une augmentation du revenu entre deux révisions annuelles successives.

-Pour protéger les locataires, un nouveau calcul du loyer en cours d'année pourrait être demandé si le revenu du ménage diminue de 20 pour cent ou plus.

-Le loyer pourrait aussi être recalculé une fois entre deux révisions annuelles successives dans l'une ou l'autre des conditions suivantes, selon le cas :

-Il y a un changement permanent dans la composition du ménage;

-Un membre du ménage commence à recevoir ou cesse de recevoir une aide sociale;

-Un membre du ménage commence à fréquenter ou cesse de fréquenter à temps plein un établissement d'enseignement reconnu;

-Les impôts d'un membre du ménage ont été réévalués.

-Le gestionnaire de services ne pourrait réviser le loyer plus souvent qu'une fois tous les 12 mois si les conditions susmentionnées sont réunies et s'il estime qu'il existe des circonstances atténuantes.

-Pour certains locataires (p. ex., des personnes âgées), les gestionnaires de services pourraient réviser le loyer moins qu'une fois tous les 12 mois et appliquer des augmentations de loyer automatiques correspondant à une modification du pourcentage du revenu fixe reçu. Ce changement s'appliquerait aux locataires dont le loyer a été calculé d'après les nouvelles règles, qui n'ont pas d'emploi et qui ne reçoivent qu'un revenu fixe, par exemple une pension de la Sécurité de la vieillesse.

Loyer minimum :

-Le loyer minimum serait augmenté selon le taux légal d'augmentation des loyers prévu par la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, de 2001 à aujourd'hui. Par la suite, le loyer minimum serait indexé et augmenterait au même taux que les augmentations de loyer autorisées pour des logements assujettis au contrôle des loyers sur le marché privé.

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

-Pour les groupes de prestataires dont le revenu mensuel non lié aux prestations est inférieur aux limites prescrites, le loyer continuerait d'être calculé d'après les échelles des loyers prévues au Règlement de l'Ontario 298/01.

Calendrier d'exécution :

-Au 1er juillet 2021, tous les calculs du loyer indexé sur le revenu seront effectués selon la nouvelle méthode simplifiée.

-Entre le 1er juillet et le 31 décembre 2021, les gestionnaires de services devraient recalculer le loyer pour tous les locataires bénéficiant d'un loyer indexé sur le revenu conformément aux nouvelles règles proposées, en appliquant la même date d'entrée en vigueur pour tous les locataires du même ensemble domiciliaire.

-Le nouveau loyer minimum entrerait en vigueur le 1er juillet 2021 et serait automatiquement indexé par la suite.

-Pour les locataires payant le loyer minimum avant le 1er juillet 2021, une augmentation graduelle du loyer minimum serait mise en œuvre sur plusieurs années, à compter du 1er juillet 2020.

Règlement de l'Ontario 367/11

Admissibilité :

-Un ménage cesserait d'être admissible à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu s'il n'a pas produit de déclaration de revenus dans le délai imparti, sauf si le gestionnaire de services est convaincu qu'il existe des circonstances atténuantes.

-Un ménage cesserait d'être admissible à l'aide s'il n'avise pas son gestionnaire de services de certains changements – autres que des changements au revenu du ménage (p. ex., changement permanent dans la composition du ménage, versement de prestations d'aide sociale ou cessation de l'aide sociale), sauf si le gestionnaire de services est convaincu qu'il existe des circonstances atténuantes.

-Les ménages pourraient payer le loyer du marché pendant 24 mois consécutifs avant de cesser d'être admissibles à l'aide.