1. Autorité

1.1. La présente politique a été adoptée sous l'autorité du vice-président, Opérations, de la Société d'habitation du Yukon (SHY), en vertu du Programme de logements à loyer indexé sur le revenu approuvé le 27 octobre 2021 par le conseil d'administration de la Société.

1.2. *Loi sur la Société d'habitation*, LRY 2002, ch. 114 :

4 (2) La Société peut notamment entreprendre, mener à terme ou aider à la fourniture, à l'aménagement, à l'entretien et à la gestion de logements :
a) en général;
b) pour les familles et les particuliers;
c) pour les fonctionnaires;
d) pour les étudiants;
e) pour les personnes âgées;
f) pour les familles et les particuliers recevant de l'aide ou des prestations sociales.

2. Objet

2.1. La présente politique a pour objet d'expliquer comment le loyer est fixé dans le cadre du Programme de logements à loyer indexé sur le revenu.

2.2. La présente politique vise à garantir des loyers justes et équitables et à réduire les formalités administratives pour les locataires et le personnel de la SHY.

3. Application

3.1. La présente politique s'applique à tous les logements de la SHY loués dans le cadre sur le logement communautaire en vertu du Programme de logements à loyer indexé sur le revenu.

3.2. Les modalités de la présente politique font partie intégrante de toutes les conventions de location conclues dans le cadre du Programme, en étant incorporées à ces conventions par renvoi.

4. Définitions

4.1. « revenu exclu » désigne tout revenu qui n'est pas pris en compte dans l'évaluation du loyer effectuée dans le cadre du Programme;

4.2. « ménage » désigne une personne ou un groupe de personnes qui occupent une habitation;

4.3. « revenu inclus » revenu du locataire et de tout occupant autorisé qui est imposable en vertu de la présente politique aux fins du calcul du revenu qui sera utilisé pour évaluer le loyer payable pour une unité;

4.4. « avis de cotisation » désigne le document portant ce nom que l'Agence du revenu du Canada envoie chaque année à un particulier qui a produit une déclaration de revenus pour l'année précédente;

4.5. « avis de nouvelle cotisation » désigne le document portant ce nom que l'Agence du revenu du Canada envoie de temps à autre à un particulier, à la suite d'une réévaluation de sa déclaration de revenus pour une année d'imposition donnée;

4.6. « occupant permis » a la même signification que dans la convention de location;

4.7. « lieux » désignent les lieux définis dans la convention de location et, pour plus de certitude, tout balcon, porche, patio ou espace extérieur entièrement clos adjacent et accessible à partir de l'habitation;

4.8. « programme » désigne le Programme de logements à loyer indexé sur le revenu de la SHY;

4.9. « assistance sociale » aide financière accordée à des personnes qui n'ont pas assez d'argent pour vivre au sens de la *Loi sur l'assistance sociale* du Yukon;

4.10. « convention de location » désigne l'entente conclue entre le locataire et la Société d'habitation du Yukon pour la possession des locaux d'habitation;

4.11. « locataire » désigne une personne à qui un droit d'occupation temporaire a été accordé, sous réserve des modalités de la convention de location;

4.12. « logement » désigne un immeuble distinct ou une partie distincte d'un immeuble conçu par la SHY pour servir d'habitation;

4.13. « SHY » Société d'habitation du Yukon.

5. Loyer

5.1. Le loyer payable dans le cadre du Programme est établi sur :

5.1.1. 25 % du revenu inclus, calculé conformément aux sections 7 et 8 ci-dessous;

5.1.2. les loyers convenus, tels qu'indiqués sur le formulaire des loyers et des crédits d'électricité d'assistance sociale, déterminés par le ministère de la Santé et des Affaires sociales et la SHY, lorsqu'un locataire reçoit de l'assistance sociale.

5.2. Le loyer n'est pas établi sur le revenu exclu comme défini à la section 8 .

5.3. Sous réserve de la présente politique, le loyer à payer sera généralement calculé annuellement et prendra effet le 1er septembre de chaque année pour une période de 12 mois, à moins qu'un locataire ne reçoive de l'assistance sociale, auquel cas le loyer sera calculé sur une base mensuelle conformément à l'alinéa 5.1.2.

5.4. Des réductions du loyer à payer seront envisagées si le revenu du locataire diminue d'au moins 20 %. Son loyer sera alors évalué mensuellement conformément à la section 13 de la présente politique.

6. Personnes dont le revenu peut être évalué

6.1. À moins d'indication contraire dans la présente politique, toute personne de 19 ans ou plus résidant dans un logement de la SHY sera considérée comme une personne dont le revenu peut être évalué aux fins du calcul du loyer à payer en vertu de la présente politique.

6.2. Le revenu de toute personne de 19 à 25 ans résidant dans un logement de la SHY qui étudie à temps plein ne sera pas pris en compte dans le calcul du loyer indexé sur le revenu pour ce logement, à moins que le nom de cette personne soit inscrit dans la convention de location à titre de locataire.

6.3. Le revenu de toute personne de moins de 19 ans résidant dans un logement de la SHY ne sera pas évalué aux fins du calcul du loyer, à moins que le nom de cette personne soit inscrit dans la convention de location à titre de locataire.

7. Calcul du revenu inclus

7.1. Le revenu inclus correspond au revenu brut déclaré à la ligne 150 de tout avis de cotisation ou avis de nouvelle cotisation délivré par l'Agence du revenu du Canada.

7.2. Lorsque le revenu est évalué mensuellement (conformément à la section 13), les sources ci-dessous sont prises en compte dans le calcul :

7.2.1. Salaires

7.2.2. Traitements

7.2.3. Commissions

7.2.4. Revenus de location

7.2.5. Revenus de placements

7.2.6. Gains tirés d'un travail à temps partiel

7.2.7. Pourboires

7.2.8. Pension alimentaire reçue d'un conjoint après un divorce ou une séparation

7.2.9. Prestations d'assurance-emploi

7.2.10. Pension de la Sécurité de la vieillesse (SV)

7.2.11. Supplément de revenu aux personnes âgées du Yukon;

7.2.12. Supplément de revenu garanti

7.2.13. Régime de pensions du Canada (RPC)/Régime de rentes du Québec (RRQ)

7.2.14. Prestations aux Aînés (pour les Aînés dont la revendication territoriale a été réglée)

7.2.15. Régime privé de retraite ou de rente

7.2.16. Revenu d'enfants ou de personnes à charge du ménage, sous quelque forme que ce soit

7.2.17. Allocation de formation accordée à un adulte

7.2.18. Bourse d'études accordée à un adulte

7.2.19. Honoraires

8. Revenu exclus

8.1. Les sources de revenus exclues du calcul du loyer indexé sur le revenu sont énumérées ci-dessous et s'appuient sur une autodéclaration avec documents à l'appui ou encore sur un avis de cotisation détaillé si ce dernier est fourni par le client :

8.1.1. Crédit d'impôt pour enfants (à déduire s'il a déjà été inclus).

8.1.2. Paiements de pensions alimentaires pour enfants reçus d'un conjoint après un divorce ou une séparation.

8.1.3. Allocations de subsistance ou de voyage d'un membre du ménage.

8.1.4. Paiement forfaitaire découlant d'un règlement d'assurance (autre que l'assurance-emploi). Ne comprend pas les paiements se poursuivant mensuellement.

8.1.5. Héritage.

8.1.6. Paiement forfaitaire de prestations d'invalidité. Ne comprend pas les paiements se poursuivant mensuellement.

8.1.7. Vente de biens.

8.1.8. Lorsqu'une allocation de formation est versée, les droits de scolarité, le coût des livres et les frais de garde d'enfant, si ces coûts sont précisés dans le formulaire de l'allocation de formation. Le locataire doit fournir un reçu pour en prouver le paiement. Si le montant payé est inférieur à celui précisé sur le formulaire, c'est le montant inscrit sur le reçu qui compte.

8.1.9. Gains en capital.

8.1.10. Revenu d'enfants ou de personnes à charge du ménage qui étudient à temps plein, sous quelque forme que ce soit.

8.1.11. Remboursement de TPS ou remboursement d'impôt.

8.1.12. Argent reçu pour la garde d'un enfant en foyer d'accueil.

8.1.13. Dépenses afférentes à un travail autonome.

8.1.14. Toutes les sources de revenus exonérées d'impôt par l'Agence du revenu du Canada (ex. pension d'invalidité d'ancien combattant) sont automatiquement exclues, car elles ne sont pas prises en compte à la ligne 150 de l'avis de cotisation.

9. Renseignements demandés

9.1. Tout locataire, y compris le travailleur autonome, doit fournir à la SHY une copie de son avis de cotisation au plus tard le 30 juin de chaque année.

9.2. Tout occupant permis, y compris le travailleur autonome, dont le revenu peut être évalué pour déterminer le revenu inclus du ménage doit fournir à la SHY une copie de son avis de cotisation au plus tard le 30 juin de chaque année.

9.3. Tout locataire ou occupant permis dont le revenu peut être évalué pour déterminer le revenu inclus du ménage doit fournir à la SHY une copie de chaque avis de nouvelle cotisation qu'il a reçu dans les deux semaines suivant la réception de cet avis, à condition qu'il se rapporte à une année au cours de laquelle il occupait le logement, ou à l'année précédant immédiatement celle pendant laquelle il a commencé à occuper le logement.

9.4. Les locataires ayant un revenu exclu doivent fournir au personnel de la SHY une preuve du montant et de la nature de ce revenu exclu avant le 30 juin de chaque année.

10. Omission de fournir les renseignements demandés

10.1. La SHY résiliera la convention de location conclue avec toute personne dont le revenu peut être évalué en vertu de la présente politique qui ne s'est pas conformée aux dispositions de la section 9 ci-dessus.

10.2. Les locataires qui ne respectent pas la convention de location recevront une première lettre d'avertissement leur rappelant les modalités de location ayant à l'évaluation du loyer. Une deuxième lettre sera envoyée aux locataires qui continuent de faire fi de la convention; cette lettre les avisera que, s'ils ne s'y conforment pas, le prochain document qu'ils recevront sera leur avis d'expulsion.

10.3. Le non-respect des conditions définies dans la présente politique dans un délai raisonnable après l'envoi de l'avis écrit par la SHY entraînera la résiliation de la convention de location.

11. Responsabilités du personnel de la SHY

11.1. Le personnel de la SHY assume les responsabilités suivantes en vertu de la présente politique :

11.1.1. communiquer la Politique sur l'évaluation du loyer aux locataires actuels et éventuels;

11.1.2. veiller à ce que la SHY se conforme à tous les arrêtés et règlements établis par son conseil d'administration et les autorités locales, ainsi qu'à la législation territoriale.

11.2. Le directeur du service de gestion des logements a le pouvoir de rendre des décisions contraires à la présente politique, après considération des circonstances atténuantes s'appliquant à un locataire en ce qui a trait à l'évaluation du loyer, en procédant au cas par cas.

12. Responsabilités des locataires

12.1. Chaque locataire est tenu :

12.1.1. de produire sa déclaration de revenus chaque année dans le délai prescrit;

12.1.2. de veiller à ce que tous les autres occupants permis dont le revenu peut être évalué en vertu de la présente politique produisent leur déclaration de revenus chaque année dans le délai prescrit;

12.1.3. de fournir à la SHY les renseignements requis de temps à autre en vertu de la présente politique dans le délai prescrit;

12.1.4. d'aviser le personnel de la SHY de son intention de demander une réduction du loyer en raison d'un changement touchant son revenu, en fournissant toutes les pièces justificatives requises;

12.1.5. d'indiquer au personnel de la SHY s'il est au courant d'un changement important dans sa situation pouvant avoir une incidence sur sa capacité à payer le montant du loyer actuellement évalué pour le logement (ex. perte d'emploi, traitement d'une maladie nécessitant une réduction du travail).

13. Évaluation mensuelle du loyer

13.1. Les évaluations du loyer seront gérées sur une base mensuelle pour les locataires de la SHY qui reçoivent des prestations d'assistance sociale et les locataires qui ont droit à des réductions de loyer.

13.2. Les locataires qui reçoivent des prestations d'assistance sociale doivent fournir de la documentation en ce sens sous forme de feuille de budget ou de formulaire de décision. Tout défaut de fournir la documentation attestant le fait de toucher des prestations d'assistance sociale pourrait entraîner une expulsion.

13.3. Les locataires qui font l'objet d'une évaluation mensuelle en raison d'une baisse de revenu de 20 % ou plus seront tenus de déclarer tous leurs revenus du mois civil précédent au premier jour de chaque mois civil.

13.4. Les réductions temporaires de loyer seront approuvées pour une période totale de 3 mois, après quoi le locataire qui présente une demande de réduction du loyer devra remettre une nouvelle vérification du revenu.

13.5. Si le locataire retrouve son niveau de revenu mensuel initial, il recommencera à payer le loyer mensuel calculé à partir de son avis de cotisation ou avis de nouvelle cotisation et son dossier ne fera plus l'objet d'une évaluation mensuelle.

13.6. Les locataires qui ne déclarent aucun revenu doivent faire l'objet d'une évaluation mensuelle et ne peuvent déclarer à l'avance qu'ils ne toucheront aucun revenu dans les mois à venir.

13.7. Les locataires qui ne déclarent aucun revenu pendant plus de trois mois doivent fournir au personnel du service de gestion des logements de la documentation appropriée relativement au revenu exclu qu'ils ont touché pendant ladite période de trois mois.

14. Travailleurs saisonniers et travailleurs autonomes

14.1. Si une personne occupe un emploi saisonnier (c.-à-d. chaque année pendant les mêmes mois) ou qu'elle travaille à son compte, le loyer continue d'être perçu conformément à la section 5.

14.2. Tous les locataires doivent présenter une demande de réduction du loyer, y compris les travailleurs saisonniers et les travailleurs autonomes. Ils ne sont pas automatiquement admissibles à une telle réduction.

14.3. La SHY pourrait exiger un état des revenus et des dépenses du travailleur saisonnier ou du travailleur autonome qui présente une demande de réduction du loyer et déterminera l'admissibilité de chaque locataire au cas par cas.

15. Révision de la politique

15.1. La présente politique peut être révisée au besoin pour en assurer l'efficacité.

APPROBATION DE LA SHY		
	Version : 1	*Date d'entrée en vigueur* : 23 février 2023
	Version : 2	*Date d'entrée en vigueur* :
	Version : 3	*Date d'entrée en vigueur* :
	Version : 4	*Date d'entrée en vigueur* :
	Signature du vice-président, Opérations, de la SHY	

Politiques connexes

Politique sur l'admissibilité à un logement à loyer indexé sur le revenu