

# Programmes de logements locatifs de Logement Manitoba

Manuel de politiques

Le 4 juin 2020



# Table des matières

**PAGE**

Aperçu du programme

Objectifs du programme

Principes du programme

Politiques du programme

1. Critères d'admissibilité
2. Attribution des logements
3. Revenus
4. Loyer et rajustements
5. Taux du loyer minimal
6. Services publics
7. Frais (ou droits)
8. Dépôt de garantie
9. Appels
10. Fourniture de faux renseignements

Législation pertinente

Annexes

Définitions

Guide sur les inclusions et les exclusions de revenu

## Programmes de logements locatifs

Les programmes de logements locatifs de Logement Manitoba sont subventionnés en partie par le gouvernement fédéral au moyen d'accords de financement bilatéraux. En vertu de ces accords, Logement Manitoba doit rendre compte de la conformité aux modalités des accords. Les politiques des programmes de logements locatifs de Logement Manitoba ont été établies dans l'optique de garantir l'application des paramètres de base des programmes ainsi que la conformité du gouvernement manitobain aux accords bilatéraux.

## Programme de location de logements sociaux

Le Programme de location de logements sociaux offre aux Manitobains à faible revenu qui en ont le plus besoin un logement subventionné qui est géré par un fournisseur de logements (Logement Manitoba, organismes à but non lucratif, etc.). Le loyer de ces logements est calculé selon un pourcentage du revenu du ménage, ce qui permet aux familles, aux personnes et aux aînés de maintenir leurs coûts de logement en deçà de 30 % de leur revenu total.

Il existe un nombre limité de logements locatifs subventionnés. Aussi, les demandeurs s'en voient octroyer un en fonction de leurs besoins, mais aussi de l'abordabilité, de la taille et de la qualité de leur logement actuel. Pour être admissible à un logement social, le ménage doit toucher un revenu inférieur aux plafonds du Programme.

## Programme de location de logements abordables

Grâce au Programme de location de logements abordables, les locataires d'un logement social dont le revenu dépasse les plafonds applicables peuvent faire la transition vers un logement abordable. Le loyer des logements abordables est calculé en fonction du loyer médian sur le marché privé.

## Le Manuel de politiques

Ce manuel a pour but d'orienter la mise en œuvre des programmes de logements sociaux et abordables et à rendre leur application claire et uniforme pour les demandeurs, les locataires et les fournisseurs. Les politiques qu'il contient tiennent compte du principe d'équité entre les participants aux programmes et des mesures visant à éliminer les obstacles à l'accès aux programmes et à la transition hors des programmes.

## Objectifs des programmes de location

- Offrir aux ménages à faible revenu qui en ont besoin un logement abordable d'une qualité et d'une taille convenables.
- Favoriser de bonnes expériences de la location et aider les ménages qui le peuvent à faire la transition hors des programmes.

## Principes des programmes de location

- Les programmes de location de logements sociaux et abordables offrent des logements à bas prix, de bonne taille et de qualité aux ménages qui ont de la difficulté à s'en procurer un aux taux du marché privé.
- Les logements subventionnés relèvent d'une responsabilité partagée entre les gouvernements, les locataires et les collectivités.
- Les programmes de location offrent un soutien temporaire aux particuliers et aux familles qui en ont besoin.
- Nous sommes toutefois conscients que pour certains groupes, par exemple les personnes vulnérables et les personnes handicapées, ces programmes de location représentent une solution à plus long terme.

## Préambule

Le Programme de location de logements sociaux offre des logements aux personnes et aux familles qui ne pourraient pas accéder à un logement abordable d'une qualité et d'une taille convenables dans le secteur privé.

Pour être admissibles au Programme, les demandeurs doivent répondre à certains critères liés, notamment, au besoin, à la citoyenneté et au revenu. L'admissibilité au Programme est déterminée à la lumière de la demande d'inscription au Programme.

Les demandeurs et les locataires doivent soumettre des renseignements justes. Lorsque des renseignements faux ou trompeurs sont présentés, l'accès juste et équitable au Programme pour tous les Manitobains s'en trouve compromis.

Nous tenons compte de la composition de la famille pour trouver un logement comportant suffisamment de chambres à coucher pour répondre aux besoins de tous les membres du ménage. La Norme nationale d'occupation nous sert de ligne directrice pour déterminer la taille du logement.

Lorsque les demandeurs acceptent une offre de logement, le taux du loyer est calculé en fonction de l'échelle de revenus établie ou de la composante d'allocation pour le loyer offerte aux ménages qui bénéficient de l'aide à l'emploi et au revenu. Le loyer des locataires d'un logement abordable est déterminé par le montant fixe applicable.

Les décisions prises par Logement Manitoba peuvent avoir un effet direct sur la vie des demandeurs et des locataires. Lorsqu'un demandeur ou un locataire n'est pas d'accord avec les décisions prises par Logement Manitoba, il peut déposer une plainte ou interjeter un appel qui sera entendu en temps opportun et d'une manière juste et transparente. Le demandeur ou le locataire peut interjeter un appel s'il estime qu'une injustice a été commise dans l'application d'une politique.

# 1. ADMISSIBILITÉ

## POLITIQUE

Pour être admissibles aux programmes de logements locatifs, les demandeurs doivent :

- remplir une demande d'inscription;
- avoir un revenu familial corrigé égal ou inférieur aux plafonds établis du programme de location;
- éprouver un besoin impérieux en matière de logement (Programme de location de logements sociaux);
- être citoyen canadien, résidant permanent du Canada ou demandeur d'asile;
- fournir leurs antécédents en matière de location;
- payer leurs dettes actives envers le programme ou signer une formule de remboursement approuvée.

Les étudiants internationaux et les résidents permanents parrainés au titre de la catégorie du regroupement familial ne sont pas admissibles.

L'admissibilité d'un locataire sera réexaminée s'il s'absente de son logement. Un locataire qui doit s'absenter pour une période excédant celle fixée par le fournisseur de logements doit d'abord obtenir l'approbation écrite de ce dernier.

## LIGNES DIRECTRICES

Une période d'absence prolongée peut être accordée pour les raisons suivantes :

- pour les études ou un emploi;
- pour obtenir des soins (médicaux, psychologiques ou liés à une dépendance);
- pour prendre soin d'un membre de la famille qui est malade.

Logement Manitoba pourra vérifier manuellement l'admissibilité d'une personne au besoin.

Les locataires doivent fournir tous les documents qui permettront d'établir leur admissibilité.

## EXCEPTIONS

Un demandeur peut être retenu si :

- son parrainage au titre de la catégorie du regroupement familial a été rompu ou a pris fin et si sa demande de prestations d'aide à l'emploi et au revenu a été approuvée;
- s'il n'a aucun antécédent en matière de location. Les demandeurs peuvent établir leurs antécédents avec un fournisseur ou vérifier auprès d'un fournisseur s'ils sont en mesure de respecter les modalités d'une convention de location.

## JUSTIFICATION

### Plafonds de revenu du Programme

Les plafonds de revenu fixent le revenu admissible des ménages pour le Programme de location de logements sociaux ou pour le Programme de location de logements abordables.

## **Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement**

- Un ménage a des besoins impérieux en matière de logement si au moins un des critères suivants s'applique à sa situation de logement actuelle :
- abordabilité – le coût du logement correspond à plus de 30 % du revenu brut du ménage;
- taille – le logement actuel ne compte pas un nombre suffisant de chambres pour le ménage, au sens de la Norme nationale d'occupation;
- qualité – le logement actuel nécessite des réparations majeures.

## **Demande**

La demande aide les fournisseurs de logements à déterminer l'admissibilité d'une personne à un programme de location et à recueillir l'information requise par les exigences fédérales pour le financement du programme. Les fournisseurs peuvent utiliser le formulaire élaboré par Logement Manitoba ou créer leur propre formulaire que devra ensuite approuver Logement Manitoba.

## **Citoyenneté**

Il est de la responsabilité des fournisseurs de logements de vérifier que les participants aux programmes sont des citoyens canadiens ou des résidents permanents du Canada légalement autorisés à y vivre et à y travailler. Un demandeur d'asile n'a pas le statut de résident permanent, mais il reçoit des prestations d'aide à l'emploi et au revenu en attendant que sa demande soit traitée. Pour cette raison, il sera admissible à un logement subventionné. Les résidents permanents parrainés au titre de la catégorie du regroupement familial ne sont pas admissibles, sauf si leur parrainage est rompu.

## **Antécédents en matière de location**

Les antécédents en matière de location ou des références servent à déterminer si un demandeur et les membres de son ménage peuvent respecter les modalités d'une convention de location. Le fait qu'un demandeur ait des antécédents négatifs ou n'ait aucun antécédent ne sera pas une barrière à l'admissibilité. Un fournisseur de logements peut demander des références personnelles pour l'aider à déterminer si une personne pourra respecter les modalités d'une convention de location.

Dans le cas d'antécédents défavorables, le fournisseur de logements évaluera le risque potentiel pour la communauté de locataires. Nous n'épargnons aucun effort pour aider les demandeurs à trouver un logement, mais dans les cas extrêmes, nous pourrions écarter une demande sur la base d'antécédents défavorables.

## **Dettes impayées**

Les demandeurs qui sont d'anciens locataires et qui ont une dette impayée auprès d'un fournisseur de logements pourraient être tenus de rembourser leur dette avant d'avoir accès à un logement. Un fournisseur peut accepter d'offrir un logement à une personne ayant une dette impayée à condition que les deux parties conviennent d'une formule de remboursement.

## **Absence de longue durée**

Pendant une période de location, un locataire peut s'absenter de son logement pendant un certain temps pour poursuivre des études, occuper un nouvel emploi ou résoudre des problèmes familiaux, personnels ou de santé. Les locataires doivent continuer à payer le loyer et à respecter la convention de location et ses addenda au cours de toute période d'absence.

## **2. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

### **POLITIQUE**

Les fournisseurs de logements utiliseront un processus d'attribution des logements qui accorde la priorité aux ménages ayant les besoins les plus criants.

Les logements offerts doivent répondre aux besoins physiques du ménage, favoriser l'autonomie et compter un nombre suffisant de chambres à coucher en fonction de la composition du ménage.

Les fournisseurs de logements déplaceront les locataires dont le logement devient trop grand vers un logement comptant un nombre approprié de chambres à coucher lorsqu'un tel logement deviendra disponible.

Les invités qui séjournent dans un logement pendant plus d'un mois sans l'approbation du fournisseur de logements devront soumettre une demande et être jugés admissibles au programme de location (voir la politique d'admissibilité).

Dès que l'admissibilité de la personne aura été établie, la taille du logement sera examinée pour déterminer s'il convient toujours.

Les demandeurs et les locataires doivent signaler tout changement qui survient dans la composition de leur ménage.

Les locataires doivent fournir tout document justificatif à la demande du fournisseur.

### **EXCEPTIONS**

Les locataires dont le logement devient trop grand ne seront pas tenus de déménager dans les situations suivantes :

- il y a une surabondance de logements;
- le ménage compte des personnes à charge qui fréquentent l'école, auquel cas le ménage peut rester dans le logement jusqu'à la fin de l'année scolaire;
- le ménage a temporairement perdu la garde d'une personne à charge qui est maintenant sous la garde d'un organisme de protection de l'enfance et a un plan prévoyant le regroupement de cette personne à l'intérieur d'un délai de deux ans.

En ce qui concerne les locataires qui accueillent un invité dont le séjour de plus d'un mois a été approuvé :

- Les locataires ne se verront pas attribuer un logement plus grand.
- L'invité ne sera pas tenu de faire une demande au programme.

### **LIGNES DIRECTRICES**

Nous attribuons une chambre à coucher à :

- chaque couple d'adultes vivant en cohabitation;
- chaque membre célibataire du ménage de 18 ans et plus;
- chaque couple d'enfants de même genre de moins de 18 ans;
- chaque couple d'enfants de genres opposés de moins de 5 ans;
- chaque autre personne à charge.

Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un logement comptant une seule chambre à coucher ou un studio selon la disponibilité.

Des chambres supplémentaires pourront être attribuées, si elles sont disponibles, dans les situations suivantes :

- le ménage compte des personnes ayant des besoins médicaux qui nécessitent un espace supplémentaire pour le rangement de matériel médical;
- un demandeur dispose de documents établissant qu'il a la garde d'une personne à charge pendant au moins 40 % du temps (p. ex. 12 jours par mois);
- une famille dont les enfants sont sous la garde temporaire d'un organisme de protection de l'enfance dispose d'un plan pour les regrouper à l'intérieur d'un délai de deux ans;
- un ménage qui a obtenu la tutelle d'un ou de plusieurs enfants pour une durée d'au moins six mois;
- un ménage qui a conclu une entente de prise en charge par la parenté.

Voici des exemples d'invités de longue durée acceptables :

- invité qui vient en aide à un membre du ménage qui est malade ou qui a un nouveau-né;
- invité qui arrive d'une autre collectivité avec l'intention évidente de retourner chez lui.

## **JUSTIFICATION**

### **Attribution des logements – Besoins criants**

Pour respecter les principes et les objectifs des programmes de location ainsi que le nombre limité de logements offerts, le processus d'attribution doit prioriser les personnes ayant les besoins les plus criants.

### **Attribution des logements – Besoins physiques**

Les locataires sont tenus de respecter les modalités de leur convention de location. Un logement doit répondre aux besoins physiques du ménage. Certains locataires auront besoin de mesures de soutien supplémentaires pour vivre de manière indépendante et demeurer dans leur logement. Toutefois, les programmes de location ne sont pas conçus pour les personnes qui exigent des options de logement offrant un niveau plus élevé de soins et de soutien en vertu d'un autre cadre légal (p. ex. logements avec services de soutien et foyers de soins personnels).

### **Attribution des chambres à coucher**

Le nombre de chambres à coucher attribué se fonde sur la Norme nationale d'occupation. Toutefois, il est reconnu qu'il existe des circonstances dans lesquelles le ménage peut bénéficier d'une légère dérogation par rapport à la Norme.

Le but est que chaque ménage dispose d'un logement sécuritaire et de qualité qui convient à sa situation. Les logements ayant des espaces non conçus expressément pour servir de chambres à coucher (p. ex. sous-sols ou placards) pourraient ne pas répondre aux codes du bâtiment et présenter un risque pour la sécurité si ces espaces sont utilisés comme chambre à coucher. Nous reconnaissons que des gens souhaitent utiliser l'espace dont ils disposent, mais cela ne doit jamais se faire au détriment de la sécurité des locataires ou d'autres personnes.

### **Logements trop grands**

Les locataires ont droit à un logement dont le nombre de chambres à coucher est suffisant pour loger leur ménage. Lorsqu'un ménage s'agrandit, les locataires ont droit à un logement comptant plus de chambres à coucher. Lorsque la demande est élevée, les



locataires ne peuvent pas demeurer dans un logement qui compte plus de chambres à coucher qu'il n'en faut pour la composition de leur ménage. Le déménagement d'un locataire dans un logement approprié permet aux fournisseurs de logements de répondre à la demande qui pèse sur le Programme.

### **Invités**

Les locataires peuvent recevoir des invités de temps à autre. Toutefois, si un invité demeure dans le logement pour une période prolongée, il peut être nécessaire de l'inclure en tant que membre du ménage aux fins du calcul de la taille du logement et du loyer.

### **3. REVENUS**

#### **POLITIQUE**

Le revenu familial corrigé annuel (voir le Guide sur les inclusions et les exclusions de revenu) sera utilisé pour déterminer l'admissibilité au programme, le montant du loyer et les rajustements de loyer.

#### **EXCEPTION**

- Le revenu familial corrigé annuel exclut le revenu des personnes à charge de moins de 22 ans.
- Le revenu familial corrigé annuel exclut le revenu des personnes à charge de 22 à 25 ans qui sont aux études à temps plein.
- Le revenu d'un soignant résident autorisé sera exclu du calcul pour déterminer l'admissibilité, le montant du loyer ou les rajustements de loyer.

Les fournisseurs de logements doivent utiliser au moins un des documents suivants pour établir le revenu d'un ménage :

- la plus récente déclaration de revenus fournie par l'Agence du revenu du Canada;
- l'information budgétaire actuelle fournie par le Programme d'aide à l'emploi et au revenu;
- une attestation du revenu actuel fournie par les membres du ménage si la déclaration de revenus n'est pas disponible.

Les fournisseurs de logements peuvent demander aux locataires une preuve de revenus à tout moment pendant la location.

#### **JUSTIFICATION**

Pour déterminer l'admissibilité, le montant du loyer ou le rajustement de loyer d'un demandeur ou d'un locataire, un fournisseur de logements doit établir le revenu du ménage. Pour ce faire, il utilise la plus récente déclaration de revenus des membres de ce ménage ou un relevé de la situation budgétaire s'il touche de l'aide à l'emploi et au revenu. Si le demandeur ou le locataire n'a pas produit de déclaration de revenus, le fournisseur demande une preuve de revenus, laquelle peut prendre plusieurs formes.

Lorsque le fournisseur a déterminé tous les revenus, il applique les exclusions conformément au Guide sur les inclusions et les exclusions de revenu ci-joint afin de parvenir au revenu familial corrigé. Le revenu familial corrigé est utilisé pour déterminer l'admissibilité, le montant du loyer et les rajustements de loyer.

## 4. LOYER ET RAJUSTEMENTS

### POLITIQUE

Après que le revenu familial corrigé a été établi, le loyer fondé sur le revenu ou l'allocation pour le loyer du Programme d'aide à l'emploi et au revenu sera utilisé pour fixer le loyer du programme pour un locataire participant au programme de logement social.

Pour un locataire participant au programme de logement abordable, ce sont les taux de location des logements abordables qui servent à fixer le loyer du programme.

Un locataire peut demander le rajustement de son loyer si une modification permanente au revenu du ménage mène à une baisse d'au moins 10 % du revenu annuel.

Les rajustements prendront effet le mois suivant la demande pour une période de trois mois. Après quoi, le loyer sera rétabli à ce qu'il était auparavant.

Le loyer du programme et les frais applicables (voir les politiques relatives aux services publics et aux frais) seront calculés et donneront le montant total de loyer à payer.

Ce montant sera communiqué au ménage au début de la location, puis chaque année et chaque fois qu'il y aura des rajustements.

### EXCEPTIONS

- Le loyer du programme ne doit pas être inférieur au taux du loyer minimal prévu en vertu du programme. Voir la politique relative au taux du loyer minimal.
- Le rajustement est prolongé lorsque le locataire démontre que la réduction du revenu familial corrigé se maintient.

### JUSTIFICATION

#### **Programme de location de logements sociaux**

Le principal avantage du Programme est un taux du loyer ne dépassant pas 30 % du revenu annuel. C'est ce qu'on appelle le « loyer fondé sur le revenu ». Le loyer fondé sur le revenu garantit un logement abordable au locataire. Le montant du loyer varie en fonction du revenu d'un ménage. Le chauffage, l'eau et les égouts sont inclus dans le loyer.

Nous utilisons le taux de l'allocation pour le loyer pour les bénéficiaires de l'aide à l'emploi et au revenu. Les ménages peuvent ainsi utiliser le reste de leurs prestations pour subvenir à leurs besoins essentiels.

#### **Programme de location de logements abordables**

Le principal avantage du Programme est un taux de location abordable pour les ménages dont le revenu est supérieur au seuil pour l'aide au revenu et inférieur au seuil prévu pour un logement abordable. Le ménage paie un taux de location basé sur le loyer médian du marché privé. Les loyers abordables sont établis chaque année.

#### **Rajustement de loyer**

Dans le cas des ménages ayant un emploi occasionnel ou saisonnier, le loyer n'est pas abaissé pendant les périodes où leur revenu est réduit, car le calcul annuel du loyer tient déjà compte de cette situation. Le loyer est abaissé lorsque le revenu du ménage diminue de façon permanente en raison d'une perte d'emploi, d'une baisse permanente des heures de travail ou d'une réduction salariale.

## 5. TAUX DU LOYER MINIMAL

### POLITIQUE

Les ménages ne doivent pas payer un loyer qui, exclusion faite des frais de service aux locataires, est inférieur au taux du loyer minimal établi par Logement Manitoba.

### EXCEPTIONS

Dans des circonstances exceptionnelles, le taux du loyer minimal sera ajusté. Les locataires visés par cette mesure incluent :

- les aînés non admissibles aux programmes publics de pension, y compris la Sécurité de la vieillesse, le Supplément de revenu garanti ou le Régime de pensions du Canada;
- les locataires qui attendent d'avoir accès à des programmes d'aide sociale, d'assurance ou de pension.

Après trois mois, le loyer des locataires qui attendent d'avoir accès aux programmes d'aide sociale, d'assurance ou de pension sera corrigé en fonction du montant le plus élevé entre le loyer minimal et le loyer fondé sur le revenu.

Les locataires doivent fournir tout document justificatif à la demande du fournisseur.

### JUSTIFICATION

Logement Manitoba s'efforce d'établir un équilibre entre le loyer facturé et la subvention accordée afin que le loyer des ménages demeure abordable et que les fournisseurs puissent continuer à entretenir ces logements et à maintenir les services qu'ils fournissent.

Le taux du loyer minimal est harmonisé avec le salaire minimum du Manitoba. En harmonisant le taux du loyer au salaire minimum fait que les travailleurs payés au salaire minimum à mi-temps seront en mesure de payer le loyer minimal. En l'absence de hausse du salaire minimum, Logement Manitoba n'augmentera pas le taux du loyer minimal.

Il arrive que des ménages non admissibles aux programmes d'emploi et de sécurité sociale aient de la difficulté à payer le loyer minimal. Dans ces circonstances, une exception sera appliquée.

Les familles peuvent subir une perte totale de revenus qui se répercute sur leur capacité de payer leur loyer. Une telle perte est habituellement temporaire. Lorsqu'elle survient, les ménages peuvent remplacer le revenu perdu par un revenu d'emploi, des indemnités d'un régime d'assurance ou des prestations de programmes de sécurité sociale. Tous les Manitobains ont la responsabilité de se prévaloir des options qui s'offrent à eux en matière de revenu pour répondre à leurs besoins essentiels, comme le logement. La politique prévoit des dérogations temporaires pour les ménages qui ne sont pas en mesure de payer le loyer minimal parce qu'ils n'ont pas immédiatement accès à un revenu. Lorsque cela se produit et qu'un ménage n'a aucun revenu ou que le loyer fondé sur le revenu est inférieur au taux du loyer minimal, le ménage paie le loyer minimal.

## **6. SERVICES PUBLICS**

### **POLITIQUE**

Les services publics (chauffage, eau et égouts) sont inclus dans le loyer du programme.

Les fournisseurs de logements ne paient pas l'électricité exception faite de celle requise pour le chauffage (consommation d'électricité des ménages).

Lorsqu'ils paient eux-mêmes le fournisseur de services publics, les locataires paient un montant fixe pour l'utilisation de l'électricité à l'exception de celle utilisée pour le chauffage.

Lorsque le locataire paie les services publics qu'il utilise directement à son fournisseur de services publics, un crédit lui est offert pour l'utilisation de services de chauffage, d'eau et d'égout, s'il y a lieu.

Les débits et les crédits applicables aux services publics seront examinés chaque année.

Le défaut de payer des services publics aux fournisseurs de logements ou au fournisseur de services publics constitue une violation de la convention de location.

### **JUSTIFICATION**

Les services de chauffage, d'eau et d'égouts sont généralement inclus dans le taux du loyer, et des crédits sont offerts aux locataires qui paient directement le fournisseur de services publics. Le coût de la consommation d'électricité (prises électriques et éclairage) n'est pas inclus. Par conséquent, un montant fixe est appliqué au loyer.

## **7. FRAIS**

### **POLITIQUE**

Les fournisseurs de logements exigeront des frais raisonnables pour :

- le stationnement;
- les services aux locataires, le cas échéant;
- l'entretien, le nettoyage, les remplacements ou les réparations ne relevant pas de l'usure normale des logements, des bâtiments ou des propriétés;
- les paiements retournés;
- le remplacement de clés ou de cartes d'accès.

Les frais exigés pour remplacer les clés ou les cartes d'accès doivent être égaux ou inférieurs au recouvrement des coûts.

### **JUSTIFICATION**

Ces frais sont facturés pour couvrir les coûts encourus par les fournisseurs de logements pour assurer la viabilité d'une propriété. Les clés et les cartes d'accès sont essentielles à une location, c'est pourquoi les frais pour les remplacer ne doivent pas être prohibitifs.

Ces frais peuvent inclure les services aux locataires, le stationnement et les programmes de repas. Les services sont facturés à l'utilisation et peuvent varier selon l'emplacement. Des frais peuvent aussi être facturés pour les réparations ne relevant pas d'une usure normale.

## **8. DÉPÔT DE GARANTIE**

### **POLITIQUE**

Les fournisseurs de logements qui exploitent des propriétés gérées par Logement Manitoba ne peuvent exiger un dépôt de garantie. Les locataires qui causent des dommages à une propriété gérée par Logement Manitoba doivent verser des frais de rétrofacturation pour toutes les réparations nécessaires.

Les fournisseurs de logements qui exploitent des propriétés qui ne sont pas gérées par Logement Manitoba peuvent exiger un dépôt de garantie.

Si un dépôt de garantie constitue un obstacle à la location, le fournisseur de logements doit proposer une formule de remboursement prévue dans la convention de location. La durée du remboursement ne doit pas dépasser 12 mois.

Les locataires qui causent des dommages à une propriété qui n'est pas gérée par Logement Manitoba et pour laquelle un dépôt de sécurité n'a pas été demandé doivent verser des frais de rétrofacturation pour toutes les réparations nécessaires ne relevant pas d'une usure normale.

### **JUSTIFICATION**

Logement Manitoba n'exige pas de dépôt de garantie pour les propriétés qu'il gère, car il est responsable des coûts d'exploitation.

Les fournisseurs de logements qui exploitent des propriétés qui ne sont pas gérées par Logement Manitoba peuvent exiger un dépôt de garantie pour les aider à assumer les coûts de réparation et à assurer leur viabilité financière.

Un dépôt de garantie peut constituer un obstacle financier pour les demandeurs. Ainsi, autoriser les locataires à payer le dépôt de garantie en plusieurs versements atténue cet obstacle financier et favorise l'accès au logement pour les Manitobains à faible revenu.

## **9. APPELS**

### **POLITIQUE**

Les fournisseurs de logements examineront les appels interjetés par un demandeur ou un locataire s'ils concernent une question liée aux politiques du présent manuel.

### **EXCEPTION**

Les appels ou les décisions qui relèvent de la compétence d'un autre organisme comme la Direction de la location à usage d'habitation ou la Commission des droits de la personne ne seront pas examinés par un fournisseur de logements.

### **JUSTIFICATION**

Logement Manitoba souhaite obtenir des résultats positifs pour ses demandeurs et locataires et reconnaît que les décisions relatives aux politiques des programmes de location ont une incidence directe sur la capacité d'un demandeur d'accéder aux programmes ou la capacité d'un locataire de continuer à vivre dans un logement subventionné.

Lorsqu'un demandeur ou un locataire est en désaccord avec une décision relative au programme, il peut déposer un appel auprès de son fournisseur de logements. Les lettres de décision du programme fournissent aux demandeurs et aux locataires l'information dont ils auront besoin pour déposer leur appel et précisent le délai dont ils disposeront pour le faire.

Le fournisseur de logements fera tout en son pouvoir pour mener à bien l'enquête et résoudre l'appel avec le demandeur ou le locataire.



## **10. FOURNITURE DE FAUX RENSEIGNEMENTS**

### **POLITIQUE**

Les demandeurs ou les locataires qui fournissent sciemment de faux renseignements ou qui omettent de fournir l'information exigée se verront exclus des programmes.

À titre d'exemple :

- fausse déclaration de l'identité, du revenu, de l'âge, de biens personnels, de la citoyenneté ou d'autres renseignements aux fins de l'admissibilité aux programmes;
- fausse déclaration du revenu total du ménage aux fins du calcul du loyer;
- fausse déclaration ou omission concernant les membres du ménage inscrits sur le bail aux fins de l'attribution des chambres à coucher d'un logement (y compris les ajouts ou réductions au ménage).

### **JUSTIFICATION**

Pour être admissibles aux programmes de location, les demandeurs et les locataires doivent démontrer qu'ils ont besoin d'un logement et se soumettre à une vérification de critères tels que le revenu, les biens, l'âge, la citoyenneté et l'identité.

Comme ces programmes disposent d'un nombre limité de logements, ils sont offerts à ceux qui en ont le plus besoin. Si un demandeur ou un locataire fournit sciemment des renseignements faux ou trompeurs ou omet de fournir l'information requise pour profiter d'avantages des programmes auxquels il n'a pas droit, cela ne sera pas toléré.

# **LÉGISLATION PERTINENTE**

**Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée (LAIPVP)**

**Loi sur les renseignements médicaux personnels (LRMP)**

**Loi sur la location à usage d'habitation**

**Code des droits de la personne**

**Loi sur les coopératives**

**Loi visant à accroître la sécurité des collectivités et des quartiers**

**Loi sur l'accessibilité pour les Manitobains**

**Loi sur l'appui à l'épanouissement de la francophonie manitobaine**

**Loi sur la responsabilité et la transparence en matière réglementaire**

## ANNEXE A – DÉFINITIONS

**Addenda** – Documents qui ne sont pas inclus dans le corps d'un contrat légal telle une convention de location, et qui contiennent d'autres modalités, obligations ou renseignements.

**Logement de qualité convenable** – Se dit d'un logement dont les installations de base, comme le chauffage, la plomberie et l'électricité, sont sécuritaires et ne requièrent pas de réparations majeures.

**Revenu familial corrigé** – Revenu brut des membres d'un ménage après exclusions. Le revenu familial corrigé est utilisé pour déterminer l'admissibilité et le montant du loyer.

**Appel** – Est déposé lorsqu'un demandeur ou un locataire n'est pas d'accord avec une décision prise par un fournisseur de logements et directement liée aux politiques des programmes de location.

**Demandeur** – Personne qui a présenté une demande de logement.

**Arriérés** – Sommes dues à un fournisseur de logements et également appelées soldes impayés.

**Besoin impérieux en matière de logement** – Existe lorsque le logement actuel d'un ménage ne répond pas à au moins une des normes en matière de logement (qualité convenable, abordable et taille convenable).

**Personne à charge** – Membre du ménage de moins de 22 ans, de moins de 26 ans inscrit à un programme d'études à temps plein, ou de tout âge qui est considéré comme étant une personne à charge aux fins de l'impôt sur le revenu. Désigne également une personne dont le locataire a la tutelle ou visée par toute prise en charge officielle.

**Consommation d'électricité des ménages** – Utilisation de l'électricité à d'autres fins que le chauffage (p. ex. prises de courant et éclairage).

**Famille** – Personne, son conjoint et ses personnes à charge, y compris des personnes à qui le locataire prodigue des soins ou offre un soutien financier.

**Soutien financier** – Situation où un locataire aide financièrement une personne qui n'a aucun revenu, ce qui peut inclure des enfants adultes.

**Tuteur** – Personne légalement responsable des affaires d'une personne.

**Ménage** – Une ou plusieurs familles (voir « famille ») qui vivent ensemble dans le même logement, ce qui inclut les colocataires.

**Composition du ménage** – Nombre, âge et genre des personnes vivant dans un ménage.

**Membre du ménage** – Personne mentionnée dans la convention de location mais qui ne l'a pas signée.

**Revenu** – Argent gagné.

**Vie autonome** – Capacité de vivre d'une manière autonome dans la communauté, avec ou sans soutien.

**Prise en charge par la parenté** – Solution de rechange au placement en famille d'accueil. Situation où un ou des enfants sont placés avec un membre de leur famille élargie (p. ex. grand-parent ou quelqu'un avec qui ils ont une relation significative).

**Soignant résident** – Personne qui vit avec un locataire et qui lui prodigue des soins. Le soignant résident doit être approuvé pour recevoir le crédit d'impôt pour soignant primaire.

**Taux du loyer minimal** – Loyer facturé à un ménage dont le revenu est modeste, qui n'a aucun revenu ou dont le loyer fondé sur le revenu est inférieur au loyer minimal.

**Norme nationale d'occupation** – Généralement utilisée pour aider à déterminer le nombre de chambres à coucher requis selon la composition du ménage.

**Usure normale** – Dommage ou détérioration résultant d'une utilisation ordinaire.

**Logement trop grand** – Ménage qui vit dans un logement avec plus de chambres à coucher qu'il n'en faut.

**Résident permanent** – La Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés définit trois catégories aux fins de la sélection de résidents : immigration économique, regroupement familial et réfugiés. Les personnes des catégories Immigration économique et Réfugiés sont admissibles aux programmes de location à condition de remplir tous les autres critères. Les personnes de la catégorie Regroupement familial ne sont **pas** admissibles, sauf si leur parrainage est rompu ou si leur demande d'aide à l'emploi et au revenu est approuvée.

**Demandeur d'asile** – Personne qui arrive au Canada et demande l'asile, car elle risque d'être soumise à la torture, de subir un traitement cruel ou d'être assassinée si elle retourne dans son pays d'origine. Au Manitoba, le Programme d'aide à l'emploi et au revenu offre un soutien aux demandeurs d'asile pendant le traitement de leur demande. Ils sont admissibles aux programmes de location.

**Loyer** – Somme que le locataire verse au locateur pour obtenir le droit d'occuper un logement et d'utiliser les aires communes, les services, les installations ou d'autres choses se rapportant au logement, qu'un prix distinct soit ou non fixé pour ces services, ces installations ou ces choses, incluant le montant de toute remise accordée par le locateur, mais excluant les frais de services aux locataires.

**Loyer fondé sur le revenu** – Loyer fondé sur un pourcentage du revenu familial corrigé.

**Antécédents en matière de location** – Liste des endroits de location et des comportements précédents d'une personne à ces endroits.

**Période de versement de loyer** – Période commençant le premier de chaque mois et se terminant le dernier jour de chaque mois.

**Programmes de location** – Subventions fournies sous forme de logement.

**Programme de location de logements abordables** – Programme qui fournit une subvention au logement aux ménages admissibles dont le revenu est inférieur au seuil prévu pour un logement abordable. Le ménage paie un loyer abordable basé sur le loyer médian du marché privé.

**Programme de location de logements sociaux** – Programme qui fournit une subvention au logement aux ménages dont le revenu est inférieur au seuil prévu pour un logement social.

**Regroupement** – Vise le regroupement d'enfants avec leurs parents biologiques ou leur tuteur légal.

**Colocataires** – Personnes qui choisissent de vivre ensemble et d'assumer conjointement la responsabilité du loyer.

**Logement de taille convenable** – Logement ayant suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage qui l'occupe.

**Convention de location (bail)** – Document qui établit les règles de base à respecter pour vivre dans un logement.

**Locataire** – Personne qui signe la convention de location et qui a le droit d’occuper un logement.

**Services aux locataires** – Services fournis par un fournisseur de logements et pour lesquels un locataire paie des frais (p. ex. services de repas).

**Montant total de loyer à payer** – Paiement que doit effectuer régulièrement un locataire pour l’utilisation d’une propriété. Comprend le loyer du programme, les services publics et tous frais additionnels, notamment pour les installations, le stationnement et les services aux locataires.

# GUIDE SUR LES INCLUSIONS ET LES EXCLUSIONS DE REVENU

## Approuvé par le conseil :

Ce guide est utilisé pour calculer le revenu familial corrigé.

## INCLUSIONS\*

### REVENU D'EMPLOI ET REVENU GAGNÉ

- Salaires ou traitements (salaire ordinaire, salaire rétroactif, indemnités de départ, heures supplémentaires, indemnités de congé, gratifications, pourboires, primes, incitatifs monétaires, commissions et primes d'ancienneté, etc. [avant saisies-arrêts]).
- Prestations de l'aide à l'emploi et au revenu
- Revenu d'Indien inscrit
- Indemnité de grève ou salaire de lock-out
- Revenu net provenant d'un travail indépendant (partenariats, travail contractuel, agriculture, tutorat, ventes à domicile, taxi, coiffure, ménages, manucures, promenades de chiens, etc.)
- Emploi à temps partiel ou saisonnier
- Montants adjugés par la cour ou règlements d'assurance visant à remplacer la perte de salaire (y compris les paiements forfaitaires)
- Revenus locatifs de biens immobiliers (après impôts, mais avant déductions fiscales au titre des frais d'immobilisation et amortissement), y compris de biens immobiliers agricoles, commerciaux et résidentiels

### PROGRAMMES FÉDÉRAUX/PROVINCIAUX

- Paiements d'allocation de formation (composante du logement seulement)
- Régime de pensions du Canada (CPP) : pension de retraite, pension de survivant, prestation d'invalidité, prestation aux enfants (autrefois prestations d'orphelins)
- Pension de vieillesse, supplément de revenu garanti, allocation au conjoint, allocation au conjoint pour veufs et veuves, supplément de revenu à l'intention des personnes de 55 ans et plus
- Anciens Combattants Canada : prestation d'invalidité, pension de survivant, allocation pour perte de revenus, allocation ou supplément pour personne ayant une déficience permanente
- Assurance emploi
- Aide aux réfugiés ou aux nouveaux arrivants
- Prestations d'aide à l'emploi et au revenu (pour fins d'admissibilité seulement)

### REVENUS DE RÉGIMES DE RETRAITE PRIVÉS ET DE PLACEMENTS

- Pensions de retraite
- Régime de pension étranger
- Assurance invalidité
- Retrait de placements – Fonds communs de placement, régime enregistré d'épargne-retraite (REER), fonds de revenus de retraite, compte d'épargne libre d'impôt (CELI) ou intérêt sur les gains en capital
- Rentes
- Certificats de placement garantis (CPG)
- Intérêts d'investissement (de toutes les sources d'inclusion admissibles)

### AUTRE

- Montants adjugés par la cour ou règlements en matière d'assurance visant à couvrir les frais de subsistance (y compris les paiements forfaitaires)
- Pension alimentaire pour enfants et pension alimentaires pour époux

## **EXCLUSIONS\***

### **REVENU D'EMPLOI ET REVENU GAGNÉ**

- Frais de déplacement et indemnités de séjour liés au travail

### **PROGRAMMES PROVINCIAUX ET FÉDÉRAUX**

- Prestations de décès d'Anciens combattants Canada et du Régime de pensions du Canada
- Programme pour l'autonomie des anciens combattants (PAAC)
- Prestation universelle pour la garde d'enfants (PUGE – enfants de moins de 6 ans)
- Prestation fiscale canadienne pour enfants (PFCE – anciennement l'allocation familiale)
- Allocation canadienne pour enfants (ACE)

### **REVENUS DE RÉGIMES DE RETRAITE PRIVÉS ET DE PLACEMENTS**

- Gains en capital

### **REMBOURSEMENTS, REMISES, CRÉDITS**

- Assistance aux locataires pensionnés pour les taxes scolaires – Locataires de plus de 55 ans
- Crédit de taxe sur les produits et services
- Remboursement d'impôt sur le revenu de l'Agence du revenu du Canada

### **AUTRE**

- Revenus de soignants résidents approuvés
- Cadeaux en argent
- Vente de biens personnels
- Somme forfaitaire provenant d'un héritage, d'un don, d'un remboursement ou d'un règlement
- Ressources exceptionnelles (des exceptions peuvent s'appliquer)
- Règlements d'assurance (autres que ceux prévus pour la perte de salaire ou les frais de subsistance)
- Paiements de pensions alimentaires pour enfants ou de pensions alimentaires pour époux
- Retrait d'un régime enregistré d'épargne-études
- Régime enregistré d'épargne-invalidité (REEI) du Canada, y compris les produits d'intérêts aux retraits de ce régime.

**\* Seules les sources de revenus usuelles sont énumérées. D'autres inclusions ou exclusions de revenu peuvent s'appliquer.**