



FEUILLET D'INFORMATION

pour les LOCATAIRES DE LOGEMENTS
SUBVENTIONNÉS PAR HUD

En deçà du taux d'intérêt du marché (Below Market Interest Rate, BMIR)

« COMMENT DÉTERMINE-T- ON VOTRE LOYER »

Bureau du logement

**** Juin 2007****

Ce feuillet d'information est un guide général visant à informer le propriétaire/les agents de gestion (Owner/Management Agents, OA) et les locataires de logements subventionnés par HUD de leurs responsabilités et de leurs droits quant à la communication et à la vérification de leur revenu.

Pourquoi est-il important de déterminer correctement le revenu et le loyer?

Les études du ministère du Logement et du Développement urbain (Department of Housing and Urban Development, HUD) démontrent que de nombreuses familles locataires paient un loyer inexact. Les causes principales de ce problème sont les suivantes :

- les familles locataires sous-déclarent leur revenu; et
- les OA n'accordent pas aux familles locataires les exclusions et les déductions auxquelles elles ont droit.

Les OA et les locataires ont tous la responsabilité de s'assurer du paiement d'un loyer exact.

Responsabilités des OA :

- obtenir les renseignements exacts concernant le revenu;
- vérifier le revenu des locataires;
- s'assurer que les locataires reçoivent les exclusions auxquelles ils ont droit;
- faire un calcul exact du loyer du locataire;
- fournir aux locataires une copie du contrat de bail et des déterminations du revenu et du loyer;
- recalculer le loyer lorsqu'on les informe d'un changement concernant la composition de la famille;
- recalculer le loyer lorsque le revenu du locataire diminue;
- recalculer le loyer lorsque le revenu du locataire augmente de 200 \$ ou plus par mois;
- fournir des renseignements sur demande concernant les politiques des OA;
- aviser les locataires de tout changement concernant les exigences ou les pratiques de déclaration du revenu ou de détermination du loyer;

Responsabilités des locataires :

- fournir des renseignements exacts concernant la composition de la famille;
- déclarer tous les revenus;
- conserver des copies des papiers, formulaires et reçus qui attestent les revenus et les dépenses;
- signaler tout changement au niveau de la composition familiale et du revenu qui se produit entre les recertifications annuelles;
- signer les formulaires de consentement pour la vérification du revenu;
- respecter les exigences du bail et les règles de logement.

Détermination du revenu

Un revenu familial brut prévu ne sert pas seulement à déterminer l'admissibilité, mais aussi le loyer que paiera la famille. Pour déterminer le loyer de la famille, on utilise le revenu prévu qui est sujet aux exclusions que percevra la famille au cours des douze (12) prochains mois.

Qu'est-ce qu'un revenu annuel?

Revenu brut - Exclusions de revenu = Revenu annuel

Détermination du loyer du locataire

Formules des loyers en deçà du taux d'intérêt du marché (BMIR) :

- au moment d'emménager ou lors de l'occupation initiale du logement, la famille paie le loyer contractuel;
- au moment de la recertification, la famille continue à payer le même loyer, à moins que son **revenu soit supérieur ou égal à 110 % de la limite de revenu en deçà du taux d'intérêt du marché (BMIR)**. Si le revenu est passé à 110 % de la limite du revenu en deçà du taux d'intérêt du marché (BMIR), la famille paie le montant le plus **élevé** entre le loyer selon le marché en deçà du taux d'intérêt du marché (BMIR) ou le montant qu'elle paie actuellement.

Revenus et actifs

Les locataires d'un logement subventionné par HUD sont tenus de déclarer **tous** leurs revenus au propriétaire ou à l'agent (OA), indépendamment de leur provenance. Les exclusions du revenu font partie du processus de définition du loyer.

Lorsqu'on détermine le montant du revenu issu des actifs à inclure au revenu annuel, le revenu réel provenant des actifs est inclus, excepté lorsque la valeur marchande de tous les actifs dépasse 5 000 \$, auquel cas le montant inclus dans le revenu annuel est alors supérieur à 2 % du total des actifs ou du revenu réel provenant des actifs.

Le revenu annuel comprend :

- le montant total (avant les retenues à la source) des salaires, des paiements d'heures supplémentaires, des commissions, des honoraires, des pourboires, des primes et de toute autre compensation versée pour des services personnels;
- le revenu net provenant de l'exploitation d'une entreprise ou de l'exercice d'une profession;
- les intérêts, les dividendes et autres revenus nets de toutes sortes provenant de biens réels ou personnels (consultez la section « Les actifs comprennent/les actifs ne comprennent pas » ci-dessous);
- le montant total des revenus périodiques provenant de prestations de la Sécurité sociale, de rentes, de polices d'assurance, de fonds de retraite, de pensions, d'invalidité ou de décès, et tout autre type de rentrées d'argent, y compris les paiements forfaitaires ou les prestations mensuelles futures

advenant un délai dans le versement d'une prestation périodique ******(à l'exception de paiements périodiques différés du revenu de sécurité supplémentaire et de prestation de la Sécurité sociale; consultez la section « Exclusions du revenu annuel » ci-dessous);******

- les paiements en lieu et place des gains, comme les indemnités de chômage et d'invalidité, les indemnités des accidentés du travail et les indemnités de départ ******(à l'exception des suppléments de paiements forfaitaires aux actifs familiaux);******
- Assistance sociale
- les allocations périodiques et déterminables, comme les pensions alimentaires et les versements pour le soutien d'un enfant et les contributions régulières ou les cadeaux reçus d'organismes ou de personnes qui n'habitent pas le logement;
- toute paie régulière, spéciale et les allocations à un membre des Forces armées (à l'exception de la paie spéciale pour exposition au tir ennemi).
- ******Pour les programmes de l'Article 8 seulement, toute assistance financière, en plus des montants reçus pour frais de scolarité, qu'une personne reçoit en vertu de la Loi sur l'enseignement supérieur de 1965 (Higher Education Act of 1965), doit être considérée comme étant un revenu de cette personne, à l'exception de l'assistance financière qui n'est pas considérée comme un revenu dans le cas des personnes âgées de plus de 23 ans qui ont des enfants à leur charge ou par des étudiants qui habitent chez leurs parents qui reçoivent une assistance de l'Article 8. Aux fins de ce paragraphe, « l'assistance financière » n'inclut pas les prêts accordés aux fins du revenu déterminable.******

Les actifs comprennent :

- les actions, les cautionnements, les bons du Trésor, les certificats de dépôt, les comptes du marché monétaire;
- les comptes individuels de retraite et Keogh;
- les fonds de retraite et de pension;
- l'argent gardé dans des comptes de chèques et d'épargne, les coffres bancaires, à la maison, etc.;
- la valeur marchande des polices d'assurance vie entières auxquelles la personne a accès avant sa mort;
- des capitaux propres provenant de biens locatifs et d'autres investissements de capitaux;
- les biens personnels considérés comme des investissements;

- les rentrées de fonds de paiements forfaitaires ou uniques;
- une hypothèque ou un acte de fiducie appartenant à un demandeur;
- les actifs dont une personne s'est départie à un prix en deçà de la juste valeur du marché.

Les actifs ne comprennent pas :

- les biens personnels nécessaires (les vêtements, les meubles, les voitures, les alliances, les véhicules spécialement adaptés aux personnes handicapées);
- les intérêts provenant de terres appartenant aux Indiens;
- les polices d'assurance vie temporaires;
- des capitaux propres en une unité coopérative dans laquelle vit la famille;
- les actifs qui font partie d'une entreprise active;
- les actifs qui n'appartiennent pas efficacement au demandeur ou qui sont enregistrés sous le nom d'une personne sauf :
 - tout revenu et les actifs qu'ils possèdent qui accroissent le bénéfice de quelqu'un d'autre qui ne fait pas partie du ménage; et
 - dont l'autre personne est responsable des impôts sur le revenu générés par ces actifs;
- les actifs auxquels le demandeur n'a pas accès et qui ne lui apportent aucun revenu (exemple : une femme battue possède une maison avec son mari. Compte tenu de leur situation domestique, elle ne perçoit aucun revenu de l'actif et ne peut le convertir en argent.)
- Les actifs dont une personne s'est départie en deçà de la juste valeur du marché en raison de :
 - forclusion;
 - faillite;
 - accord de divorce ou de séparation si le demandeur ou le locataire reçoit une contrepartie importante, mais pas nécessairement en dollars.

Exclusions du revenu annuel :

- le revenu provenant du travail d'enfants (y compris les enfants en famille d'accueil) âgés de moins de 18 ans;
- les paiements reçus pour la garde d'enfants ou d'adultes en famille d'accueil (généralement des personnes handicapées qui ne sont pas apparentées à la famille locataire et qui sont incapables de vivre seules);
- les suppléments de paiements forfaitaires aux actifs de la famille, comme les héritages, les paiements

- d'assurance (y compris les paiements reçus en vertu d'une assurance maladie ou accident et les indemnités des accidentés du travail), les gains en capital et les arrangements en cas de pertes personnelles et matérielles;
- les sommes reçues par la famille qui sont destinées spécifiquement pour le ou en remboursement des dépenses de frais médicaux pour n'importe quel membre de la famille;
- le revenu d'un aide résidant;
- **sous réserve de l'inclusion du revenu pour le programme de l'Article 8 pour les étudiants qui sont inscrits à une institution d'études supérieures en vertu du revenu annuel inclus, ci-haut,** le montant total de l'assistance financière de l'étudiant payé directement à l'étudiant ou à l'établissement d'enseignement;
- le salaire spécial versé à un membre de la famille engagé dans les Forces armées et qui est exposé au tir ennemi;
- les sommes reçues en vertu des programmes de formations subventionnés par HUD;
- les sommes reçues par une personne handicapée qui ne sont pas respectées pendant un temps limité à cause de l'admissibilité aux prestations de revenu de sécurité supplémentaires parce qu'elles sont annulées en vertu du plan pour atteindre l'autosuffisance (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS);
- les sommes reçues par un participant à d'autres programmes d'assistance publique qui sont destinées spécifiquement aux remboursements des ou aux dépenses de poche engagées (équipement spécial, vêtements, transport, garde d'enfants, etc.) et qui sont versées uniquement pour permettre sa participation à un programme spécifique;
- les allocations au service des locataires (qui ne dépassent pas 200 \$ par mois);
- les recettes marginales d'exportation et les prestations versées à tout membre de la famille pour une participation à un programme de formation pour l'emploi de l'État ou local admissible et la formation d'un membre de la famille comme personnel de gestion des locataires;
- les revenus temporaires, non récurrents ou sporadiques (y compris les cadeaux);
- les paiements de réparation versés par un gouvernement étranger en vertu de réclamations faites sous les lois de ce gouvernement par des personnes qui ont été persécutées pendant la période nazie;

- les gains de plus de 480 \$ pour chaque étudiant à temps plein âgé de 18 ans ou plus (à l'exception du chef du ménage, de l'assistant-chef ou de son conjoint);
- les paiements d'assistance à l'adoption de plus de 480 \$ par enfant adopté;
- les paiements périodiques différés de prestations du revenu de sécurité supplémentaire et les prestations de la sécurité sociale qui sont reçus en paiements forfaitaires ou en montants mensuels futurs;
- les sommes reçues par la famille sous forme de remboursements ou de rabais en vertu de la loi de l'État ou locale pour l'impôt foncier payé pour une unité d'habitation;
- les sommes payées par une agence de l'État à une famille dont un des membres a une déficience de croissance et qui vit à la maison, en vue de compenser les frais encourus pour l'équipement et les services nécessaires pour garder la personne atteinte de la déficience de croissance à la maison.

Exclusions mandatées au fédéral :

- valeur du lotissement résidentiel fourni à un ménage admissible en vertu de la Loi sur les coupons alimentaires de 1977 (Food Stamp Act of 1977);
- les prestations aux bénévoles en vertu de la Loi sur les services de bénévolat nationaux de 1973 (Domestic Volunteer Services Act of 1973);
- les sommes reçues en vertu de la Loi sur le règlement des revendications autochtones de l'Alaska (Alaska Native Claims Settlement Act);
- le revenu provenant de certaines terres sous-marginales des É.-U. qui sont détenues en fiducie pour certaines tribus indiennes;
- les prestations et les allocations versées en vertu du Programme d'assistance en énergie pour les foyers à faible revenu du Ministère de la santé et des services humains (Department of Health and Human Services' Low-Income Home Energy Assistance Program);
- les prestations reçues en vertu des programmes subventionnés en tout ou en partie par la Loi sur le partenariat dans la formation professionnelle (Job Training Partnership Act);
- les revenus provenant de la cession de fonds aux Indiens de la tribu de rivière Grand d'Ottawa;
- les premiers 2 000 \$ de parts par tête reçus de fonds de jugement remis par la Indian Claims Commission ou les É.-U.; les réclamations en cour, les intérêts individuels des Indiens en fiducie ou les terres à accès restreint, y compris les premiers 2 000 \$ par année de revenu reçus individuellement par les

- Indiens de fonds provenant d'intérêts détenus dans de telles fiducies ou terres à accès restreint;
- les sommes de bourses d'études subventionnées en vertu du Titre IV de la Loi sur l'enseignement supérieur de 1965 (Higher Education Act of 1965), y compris les bourses remises en vertu du programme travail-études ou en vertu des programmes d'assistance aux étudiants du Bureau of Indians Affairs;
- les prestations reçues de programmes subventionnés en vertu du Titre V ou de la Loi sur les Américains plus âgés de 1985 (Older Americans Act of 1985);
- les prestations reçues le ou après le 1^{er} janvier 1989 du Agent Orange Settlement Fund ou de tout autre fond établi en vertu de l'entente en *In Re Agent*-de litige de responsabilité de produits;
- les prestations reçues en vertu de la Loi sur le règlement des revendications des Indiens du Maine de 1980 (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980);
- la valeur de toute garde d'enfants fournie ou arrangée (ou de toute somme reçue en tant que paiement pour une telle garde ou pour le remboursement des coûts associés à une telle garde) en vertu de la Loi de subvention pour les soins et le développement des enfants de 1990 (Child Care and Development Block Grant Act of 1990);
- les paiements de remboursement des crédits d'impôt gagnés le ou après le 1^{er} janvier 1991;
- les prestations versées par la Indian Claims Commission aux tribus confédérées et Premières Nations du Yakima Indian Nation ou à Apache Tribe of Mescalero Reservation;
- les allocations, les gains et les paiements versés aux participants à AmeriCorps en vertu de la Loi sur le service à la communauté et à la nation de 1990 (National and Community Service Act of 1990);
- toute allocation payée en vertu des dispositions du 38U.S.C. 1805 à un enfant souffrant de spina bifida qui est l'enfant d'un vétéran du Vietnam;
- toute somme versée en tant que compensation à une victime de crime (en vertu de la Loi sur les victimes d'actes criminels (Victims of Crime Act)) reçue au moyen d'une assistance aux victimes de crime (ou en paiement ou remboursement des coûts associés à une telle assistance) comme déterminé en vertu de la Loi sur les victimes d'actes criminels (Victims of Crime Act) à cause d'un crime commis à l'endroit du demandeur en vertu de la Loi sur les victimes d'actes criminels (Victims of Crime Act);
- les allocations, les gains et les paiements versés aux personnes qui participent à la Loi sur

l'investissement dans la force de travail de 1998 (Workforce Investment Act of 1998);

- toute prestation d'invalidité différée du ministère des Anciens Combattants reçue en prestation forfaitaire ou en sommes mensuelles futures par le locataire pour se conformer à la Loi sur la reprise économique et le logement de 2008 (Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA).

Ouvrages de référence

Réglementations :

- Exigences générales du programme HUD; 24 CFR Partie 5 (General HUD Program Requirements; 24 CFR Part 5)

Manuel :

- 4350.3, Exigences pour les programmes d'occupation de logements multifamiliaux subventionnés (Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

Avis :

- « Exclusions mandatées au fédéral », Avis 66 FR 4669, 20 avril 2001 ("Federally Mandated Exclusions" Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

Pour de plus amples informations :

Apprenez-en plus à propos des programmes HUD sur la page d'accueil du site Internet de HUD au <http://www.hud.gov>

