



# FICHE D'INFORMATION Pour RÉSIDENTS PRESTATAIRES D'ASSISTANCE HUD

## Article 236

### « COMMENT SE FAIT LE CALCUL DE VOTRE LOYER »

Office of Housing (Office du logement)

**\*\*Juin 2007\*\***

*Cette fiche d'information est un guide général pour les propriétaires/agents de gestion (OA) et les résidents prestataires d'assistance HUD visant à les informer des responsabilités et des droits concernant la déclaration et la vérification du revenu.*

### Pourquoi il importe de calculer le revenu et le loyer correctement

Des études du Department of Housing and Urban Development (HUD) démontrent que de nombreuses familles résidentes paient un loyer incorrect. Les principales causes de ce problème sont :

- la sous-estimation du revenu par les familles résidentes;
- le défaut par les OA d'accorder les exclusions et les déductions auxquelles les familles résidentes ont droit.

Les OA et les résidents sont tous responsables de s'assurer que le bon loyer soit versé.

### Responsabilités des OA :

- obtenir des informations exactes sur le revenu;
- vérifier le revenu des résidents;
- s'assurer que les résidents reçoivent les exclusions et les déductions auxquelles ils ont droit;
- calculer adéquatement le loyer du locataire;
- fournir aux locataires une copie du bail et du calcul du revenu et du loyer;
- recalculer le loyer lorsque des changements dans la composition de la famille sont déclarés;
- recalculer le loyer lorsque le revenu des résidents diminue;
- recalculer le loyer lorsque le revenu des résidents augmente de 200 \$ ou plus par mois;
- fournir des informations sur les politiques des OA sur demande;
- aviser les résidents de tout changement au niveau des exigences ou des pratiques en matière de déclaration du revenu ou de calcul du loyer.

### Responsabilités des résidents :

- fournir des informations exactes sur la composition de la famille;
- déclarer tout revenu;
- conserver des copies de tous les documents, formulaires et reçus à l'appui du revenu et des dépenses;
- déclarer les changements dans la composition de la famille et dans le revenu intervenant entre les réattestations annuelles;
- signer les formulaires de consentement à la vérification du revenu;
- se conformer aux exigences du bail et au règlement de l'immeuble.

### Calcul du revenu

Le revenu brut anticipé d'une famille détermine non seulement son admissibilité, mais aussi le loyer qu'elle paiera. Ce revenu, sous réserve des exclusions et des déductions qu'elle recevra au cours des douze (12) mois qui vont suivre, sert à calculer le loyer de la famille.

### Qu'est-ce que le revenu annuel?

Revenu brut – exclusions du revenu = revenu annuel

### Qu'est-ce que le revenu ajusté?

Revenu annuel – déductions = revenu ajusté

## Calcul du loyer du locataire

Formules de calcul du loyer aux termes de l'article 236 :

Tous les projets de l'article 236 ont un loyer minimal (loyer de base – *basic rent*) et un loyer maximal (loyer marchand – *market rent*).

**Article 236 SANS indemnité de services publics; le plus élevé** parmi ce qui suit :

- 30 % du revenu mensuel ajusté de la famille;
- le loyer de base;
- mais pas plus que le loyer marchand.

**Article 236 AVEC indemnité de services publics; le plus élevé** parmi ce qui suit :

- 30 % du revenu mensuel ajusté de la famille moins l'indemnité de services publics;
- 25% du revenu mensuel ajusté de la famille;
- le loyer de base;
- mais pas plus que le loyer marchand.

L'**indemnité de services publics** est approuvée par le HUD lorsque le coût des services publics, en tout ou en partie (sauf le téléphone), n'est pas inclus dans le loyer de l'unité et que les paiements de services publics sont à la charge de la famille occupant l'unité. L'indemnité de services publics ne vise pas à couvrir tous les coûts effectifs des services publics; il s'agit plutôt d'une indemnité fournie à la famille pour l'aider à régler ses dépenses de services publics.

## Revenu et actifs

Les résidents prestataires d'assistance HUD sont tenus de déclarer **tout** leur revenu provenant de toutes sources au propriétaire ou à l'agent (OA). Les exclusions du revenu et les déductions font partie du processus de calcul du loyer du locataire.

Dans le calcul du montant du revenu des actifs à inclure dans le revenu annuel, le revenu effectivement dérivé des actifs est inclus, sauf lorsque leur valeur en espèces dépasse 5 000 \$, auquel cas le montant inclus dans le revenu annuel représente 2 % de l'ensemble des actifs ou le revenu effectivement dérivé des actifs, selon la plus grande de ces valeurs.

Le revenu annuel comprend :

- le montant global (avant retenues salariales) des traitements et salaires, majorations pour heures supplémentaires, commissions, honoraires, pourboires, primes et autres rémunérations pour services personnels;

- le revenu net de l'exploitation d'une entreprise ou d'une profession;
- les intérêts, dividendes et autres revenus nets de toute sorte provenant d'un immeuble ou d'un bien meuble (voir *Les actifs comprennent / Les actifs ne comprennent pas* ci-dessous);
- le montant global des versements périodiques reçus de la Social Security (sécurité sociale), des annuités, des polices d'assurance, des régimes de retraite, des rentes, des indemnités d'invalidité ou de décès et autres types d'encaissements périodiques semblables, y compris la somme forfaitaire ou les versements mensuels éventuels pour le début différé d'un versement périodique **\*\***(sauf pour les versements périodiques différés de prestations de *Supplemental Security Income* (revenu supplémentaire de sécurité) et de *Social Security*, voir *Exclusions du revenu annuel* ci-dessous)**\*\***;
- les versements tenant lieu de revenu, comme les prestations d'assurance-emploi et les indemnités d'invalidité, des accidentés du travail et de fin d'emploi **\*\*** (sauf pour les ajouts forfaitaires aux actifs familiaux, voir *Exclusions du revenu annuel* ci-dessous) **\*\***;
- l'assistance *Welfare* (assistance sociale);
- les allocations périodiques et calculables, comme la pension alimentaire et la pension alimentaire au titre des enfants et les contributions régulières ou les dons reçus d'organismes ou de personnes qui ne résident pas dans le logement;
- toute solde de base, solde spéciale et indemnités d'un membre des Forces armées (sauf la solde spéciale pour exposition au feu hostile);
- **\*\***pour les programmes de l'article 8 seulement, toute aide financière, au-delà des montants reçus pour les droits de scolarité, qu'une personne reçoit en vertu de la *Higher Education Act of 1965*, doit être considérée comme un revenu pour cette personne, sauf que l'aide financière n'est pas considérée comme un revenu annuel pour les personnes âgées de plus de 23 ans avec enfants dépendants ou si un étudiant vit chez ses parents qui reçoivent de l'assistance aux termes de l'article 8. Aux fins du présent paragraphe, l'aide financière ne comprend pas le produit d'un emprunt dans le calcul du revenu**\*\***.

Les actifs comprennent :

- les actions, obligations, bons du Trésor, certificats de dépôt, comptes de dépôt du marché monétaire;
- les régimes d'épargne-retraite individuels (IRA) et Keogh;
- les fonds de retraite et de pension;

- l'argent détenu dans des comptes d'épargne et de chèques, coffrets de sécurité, à la maison, etc.;
- la valeur de rachat des polices d'assurance-vie entière accessible par la personne avant son décès;
- la valeur de réalisation réelle pour le propriétaire d'immeubles locatifs et autres investissements de capitaux;
- les biens meubles détenus à titre de placement;
- les recettes forfaitaires ou recettes exceptionnelles;
- les hypothèques ou les actes de fiducie détenus par un demandeur;
- les actifs cédés à moins de leur juste valeur marchande.

#### Les actifs ne comprennent pas :

- les biens meubles personnels nécessaires (vêtements, mobilier, automobiles, alliance, véhicules spécialement équipés pour personnes invalides);
- les intérêts dans des terres indiennes en fiducie;
- les polices d'assurance-vie temporaire;
- la valeur de réalisation réelle pour la famille propriétaire de l'unité de coopérative où elle vit;
- les actifs qui font partie d'une entreprise exploitée activement;
- les actifs dont le demandeur n'est pas le propriétaire réel ou qui sont détenus au nom d'une personne mais :
  - les actifs et tout revenu qu'ils produisent profitent à quelqu'un d'autre qui n'est pas membre du ménage et,
  - cette autre personne est responsable des impôts sur le revenu encourus sur le revenu produit par les actifs;
- les actifs auxquels le demandeur n'a pas accès et qui ne lui fournissent aucun revenu (exemple : une femme battue est propriétaire d'une maison avec son mari. Vu la situation familiale, elle ne reçoit aucun revenu de l'actif et ne peut transformer l'actif en argent liquide.);
- les actifs cédés à moins de leur juste valeur marchande suite à :
  - une saisie hypothécaire,
  - une faillite,
  - un accord de divorce ou de séparation si le demandeur ou le résident reçoit une contrepartie importante, pas nécessairement en dollars.

#### Exclusions du revenu annuel :

- revenu provenant de l'emploi des enfants (y compris les enfants accueillis) de moins de 18 ans;
- paiement reçu pour le soin des enfants ou des adultes accueillis (le plus souvent des personnes ayant des

- invalidités, sans lien de parenté avec la famille locataire, qui sont incapables de vivre seules;
- ajouts forfaitaires aux actifs de la famille, comme les héritages, les indemnités payées par l'assurance (y compris les indemnités d'assurance santé et d'assurance accidents corporels et des accidentés du travail), les gains en capital et les règlements de litiges pour pertes personnelles ou pertes de biens ;
- sommes reçues par la famille, destinées spécifiquement à payer ou à rembourser le coût des dépenses médicales de tout membre de la famille;
- revenu d'une aide vivant à domicile;
- \*\*sous réserve de l'inclusion du revenu pour le programme de l'article 8 pour les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur selon la section intitulée *Le revenu annuel comprend* ci-dessus, \*\* le montant global de l'aide financière à l'étudiant versé soit directement à celui-ci, soit à l'établissement d'enseignement;
- solde spéciale versée à un membre de la famille servant dans les Forces armées qui est exposé au feu hostile;
- sommes reçues en vertu de programmes de formation financés par le HUD;
- sommes reçues par une personne ayant une incapacité, non prises en compte pour un temps limité aux fins de l'admissibilité aux prestations et avantages du *Supplemental Security Income* parce qu'elles sont mises de côté pour utilisation aux termes du *Plan to Attain Self-Sufficiency* (PASS);
- sommes reçues par un participant à d'autres programmes bénéficiant d'une aide publique, destinées spécifiquement à payer ou à rembourser les dépenses (équipement spécial, vêtements, transport, services de garde, etc.) encourues uniquement pour permettre la participation à un programme particulier;
- traitement pour le service aux résidents (ne doit pas dépasser 200 \$ par mois);
- revenu et avantages différentiels allant à tout membre de la famille comme résultat de la participation à des programmes admissibles de formation à l'emploi de l'État ou locaux et de la formation d'un membre de la famille à titre de personnel de gestion résident;
- revenu temporaire, exceptionnel ou intermittent (y compris les cadeaux);
- versements de réparation des dommages effectués par un gouvernement étranger au titre d'actions intentées en vertu des lois dudit gouvernement par des personnes persécutées au cours de l'époque nazie;

- revenu supérieur à 480 \$ pour chaque étudiant à temps plein âgé de 18 ans ou plus (à l'exclusion du chef de famille, chef conjoint ou conjoint);
- prestations d'aide à l'adoption dépassant 480 \$ par enfant adopté;
- versements périodiques différés de prestations de *Supplemental Security Income* et de *Social Security* qui sont reçus en un montant forfaitaire ou en sommes mensuelles éventuelles;
- sommes reçues par la famille sous forme de remboursements ou de ristournes en vertu de la loi étatique ou locale pour les impôts fonciers payés sur le logement ;
- sommes versées par une agence étatique à une famille dont un membre a une déficience intellectuelle et vit à la maison, pour compenser le coût des services et de l'équipement nécessaire pour permettre à ce membre de demeurer à la maison.

#### Exclusions de par la loi fédérale :

- valeur de l'attribution fournie à un foyer admissible en vertu de la *Food Stamp Act of 1977*;
- allocations aux bénévoles en vertu de la *Domestic Volunteer Services Act of 1973*;
- versements reçus en vertu de l'*Alaska Native Claims Settlement Act*;
- revenu tiré de certaines terres submarginales des États-Unis détenues en fidéicommiss pour certaines tribus indiennes;
- paiements ou allocations effectués aux termes du *Low-Income Home Energy Assistance Program* du *Department of Health and Human Services*;
- paiements reçus aux termes de programmes financés en tout ou en partie en vertu de la *Job Training Partnership Act*;
- revenu tiré de la répartition de fonds à la *Grand River Band of Ottawa Indians*;
- première tranche de 2 000 \$ de quote-part provenant des fonds de jugements décernés par la *Indian Claims Commission* ou la *U.S. Claims Court*, les intérêts des Indiens individuels dans des terres en fidéicommiss ou affectées, y compris la première tranche de 2 000 \$ de revenu annuel reçu par les Indiens individuels, tirés de fonds provenant des intérêts détenus dans lesdites terres en fidéicommiss ou affectées;
- montant des bourses d'études financées aux termes du *Title IV* de la *Higher Education Act of 1965*, y compris les subventions aux termes du programme fédéral travail-études ou des programmes d'aide aux étudiants du *Bureau of Indian Affairs*;
- paiements reçus de programmes financés aux termes du *Title V* de la *Older Americans Act of 1985*;
- paiements reçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1989, provenant de l'*Agent Orange Settlement Fund* ou de tout autre fonds établi en vertu du règlement du litige en responsabilité de produit dans l'affaire *In Re Agent*;
- paiements reçus en vertu de la *Maine Indian Claims Settlement Act of 1980*;
- valeur de tout service de garde dispensé ou organisé (ou toute somme touchée à titre de paiement pour lesdits services ou pour les coûts encourus pour lesdits services) en vertu de la *Child Care and Development Block Grant Act of 1990*;
- versements de remboursement à titre de *Earned income tax credit* (EITC) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1991;
- paiements versés par la *Indian Claims Commission aux Confederated Tribes and Bands of Yakima Indian Nation* ou à la *Apache Tribe of Mescalero Reservation*;
- indemnités, gains et paiements aux participants à *AmeriCorps* en vertu de la *National and Community Service Act of 1990*;
- toute allocation versée suivant les dispositions de 38 U.S.C. 1805 à un enfant atteint du spina-bifida qui est l'enfant d'un ancien combattant au Vietnam;
- tout montant d'indemnité aux victimes d'actes criminels (en vertu de la *Victims of Crime Act*) reçu dans le cadre de l'aide aux victimes d'actes criminels (ou paiement ou remboursement du coût de ladite aide) tel que déterminé en vertu de la *Victims of Crime Act* en raison d'un crime commis contre le demandeur aux termes de la *Victims of Crime Act*;
- indemnités, gains et paiements aux personnes participantes en vertu de la *Workforce Investment Act of 1998*;
- toutes prestations d'invalidité différées du *Department of Veterans Affairs* qui sont reçues en un seul montant forfaitaire ou en versements mensuels éventuels par le locataire en conformité avec la *Housing and Economic Recovery Act of 2008* (HERA).

#### Déductions:

- 480 \$ pour chaque dépendant, y compris les étudiants à temps plein ou les personnes avec une invalidité;
- 400 \$ pour toute famille âgée ou famille invalide;
- frais médicaux non remboursés de toute famille âgée ou famille invalide, qui totalisent plus de 3 % du revenu annuel;

- dépenses raisonnables non remboursées pour soins auxiliaires et accessoires pour un ou plusieurs membres invalides de la famille permettant aux membres de la famille de travailler, qui totalisent plus de 3 % du revenu annuel;
- si une famille âgée a à la fois des dépenses médicales non remboursées et des dépenses d'assistance à l'invalidité, la règle des 3 % ne s'applique qu'une seule fois;
- toutes dépenses raisonnables de soins de garde pour des enfants de moins de 13 ans nécessaires pour permettre à un membre de la famille d'avoir un emploi ou de poursuivre ses études.

## Ouvrages de référence

Règlements :

- *General HUD Program Requirements; 24 CFR Part 5*

Manuel :

- *4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs*

Avis :

- *“Federally Mandated Exclusions” Notice 66 FR 4669, April 20, 2001*

Pour de plus amples renseignements :

on trouvera d'autres renseignements sur les programmes du HUD dans la page d'accueil du HUD sur Internet à <http://www.hud.gov>

