

## LIGNE DIRECTRICE SUR LES CHARGES DES LOGEMENTS

### TABLE DES MATIÈRES

<b>GÉNÉRALITÉS</b> .....	<b>3</b>
Entrée en vigueur.....	3
Objet et portée .....	3
Champ d'application.....	3
Définitions .....	3-5
Fonctions .....	6
Consultation mixte.....	6
Demandes de renseignements .....	6
<b>PARTIE 1: CHARGE DES LOGEMENTS</b> .....	<b>7</b>
<b>TYPE DE LOGEMENTS</b> .....	<b>7</b>
1.1 Logements indépendants .....	7
1.2 Logements indépendants partagés .....	7
1.3 Chambres et dortoirs.....	7-8
<b>LOYERS ET CHARGES</b> .....	<b>8</b>
1.4 Loyers et charges des logements de la Couronne ou de NAV CANADA.....	8
1.5 Contrôle des loyers .....	8
<b>RAJUSTEMENTS NON ÉVALUÉS</b> .....	<b>8</b>
1.6 Généralités.....	8
1.7 Surface convenable.....	8
1.8 Logement imposé par l'emploi.....	8
1.9 Perte d'intimité et de tranquillité .....	9
<b>RÉDUCTION SPÉCIALES</b> .....	<b>9</b>
1.10 Généralités.....	9
1.11 Problèmes d'entretien .....	9
1.12 Prime d'encouragement à l'occupation.....	9
<b>LIMITE ET PLAFONDS</b> .....	<b>9</b>
1.13 Limite des augmentations .....	9
1.14 Plafond du loyer .....	10
Autres frais.....	10
1.15 Services publics .....	10-11
1.16 Stationnement.....	11
1.17 Mobilier.....	11
<b>OUTILS DE CALCUL DES LOYERS</b> .....	<b>11</b>

1.18 Généralités.....	11
<b>PART 2: ADMINISTRATION .....</b>	<b>12</b>
<b>ADMINISTRATION DES FRAIS .....</b>	<b>12</b>
2.1 Examen annuel .....	12
2.2 Avis de rajustement des frais .....	12
2.3 Évaluation de la SCHL .....	12-13
2.4 Communication des informations .....	13
2.5 Remboursement des frais d'évaluation à la SCHL .....	13
2.6 Responsabilités de NAV CANADA .....	13-14
2.7 Rajustement des loyers.....	14
<b>ADMINISTRATION DES LOGEMENTS .....</b>	<b>14</b>
2.8 Normes résidentielles.....	14-15
2.9 Surface habitable .....	15
2.10 Attribution des logements.....	15
Priorités.....	16
Logements communautaires.....	16
Contrat de location.....	17
Mobilier .....	17
Renseignements à fournir à l'employé .....	17-18
2.16 Rapport annuel.....	18
<b>APPENDICE A: Fixation des taux pour les chambres et dortoirs .....</b>	<b>19-20</b>
<b>APPENDICE B: Tableaux permettant d'établir les loyers des logements de la Couronne ou de NAV CANADA d'après les loyers demandés dans le secteur privé .....</b>	<b>21</b>
Tableau 1 – Normes relatives à la dimension des logements.....	21
Tableau 2 – Pourcentage des réductions consenties pour des surfaces habitables non appropriés .....	22
Tableau 3 – Pourcentage des réductions consenties pour perte d'intimité et de tranquillité.....	23
<b>APPENDICE C: Exemple de rajustements des frais d'habitation.....</b>	<b>24</b>
<b>APPENDICE D: Marche à suivre par la SCHL pour évaluer les logements de la Couronne ou de NAV CANADA .....</b>	<b>25-27</b>
<b>APPENDICE E: Feuille de calcul des charges des logements .....</b>	<b>28</b>
<b>APPENDICE F: Demande d'évaluation annuelle.....</b>	<b>29</b>
<b>APPENDICE G: Entente relative à l'occupation d'un logement appartenant à la Couronne ou à NAV CANADA – Entente générique .....</b>	<b>30-34</b>
<b>APPENDICE H: Formulaire d'évaluation annuelle.....</b>	<b>35</b>
<b>APPENDICE I: Formulaires nécessaires .....</b>	<b>36</b>

## LIGNE DIRECTRICE SUR LES CHARGES DES LOGEMENTS

### GÉNÉRALITÉS

#### Entrée en vigueur

La présente ligne directrice est entrée en vigueur (date approuvée par le CMNC).

#### Objet et portée

NAV CANADA a pour politique de traiter les occupants des logements appartenants à la Couronne ou à NAV CANADA comme le sont les locataires de logements semblables appartenants à des particuliers ou à des entreprises commerciales.

Le loyer demandé pour les logements appartenants à la Couronne ou à NAV CANADA doit être juste et raisonnable et basé sur les principes suivants :

- a) il ne doit pas faire partie du traitement global de l'employé et doit être comparable à celui du marché local; et
- b) il doit tenir compte des inconvénients associés au logement qui diminuent l'intimité ou la tranquillité et réduisent de ce fait la valeur du logement.

#### Champ d'application

La présente ligne directrice s'applique seulement aux employés qui sont des occupants « permanents » des logements appartenants à la Couronne ou à NAV CANADA. Elle ne s'applique pas aux employés en voyage officiel ni aux personnes de passage. Les logements fournis par le ministère de la Défense nationale au personnel militaire et civil sont assujettis aux Ordonnances et règlements royaux applicables aux Forces canadiennes.

Afin d'assumer ses responsabilités, NAV CANADA doit pouvoir loger ses employés dans tout le pays. Il fournit des logements uniquement lorsque :

- a) les besoins du service l'exigent et qu'il est nécessaire de rapprocher le logement de l'employé de son lieu de travail (comme aux aéroports, stations de radar, etc),
- b) il est manifestement avantageux de loger l'employé au lieu de travail ou à proximité (comme aux stations de recherches), ou lorsque
- c) aucun logement convenable n'est disponible dans les environs.

#### Définitions

*disponibilité au public* désigne le fait que la résidence identifie l'occupant comme employé de NAV CANADA et qu'il se peut qu'on fasse appel à lui hors des heures normales de travail; (availability to the public)

*montant des loyers* désigne le montant des loyers des logements de la Couronne ou de NAV CANADA, lequel montant est fondé sur les loyers demandés dans le secteur privé et selon les caractéristiques de chaque logement (grandeur, disposition, construction, services publics offerts, espace de rangement, grandeur des pièces, etc.) et de l'environnement (apparence, aménagement paysager, terrains de jeux, proximité des routes, problèmes de bruit ou de pollution, proximité des écoles, des centres d'achats, des services de loisirs, des centres médicaux, etc.). Le montant est déterminé par des évaluateurs et doit être conforme à l'article 1.5; (base shelter value)

*logement de la Couronne ou de NAV CANADA* désigne une résidence appartenant ou louée par la Couronne ou par NAV CANADA et principalement destinée à loger des employés du gouvernement du Canada ou de NAV CANADA. Ce logement peut être soit :

- a) un logement indépendant, c.-à-d. une maison unifamiliale, détachée, jumelée ou en rangée ou un appartement comprenant salon, chambre à coucher, cuisine entièrement équipée, salle de bain et entrée privée; soit
- b) une chambre ou un dortoir, c.-à-d. tout logement ne rencontrant pas les critères d'un logement indépendant; (Crown-owned living accommodation)

*famille* comprend le conjoint de l'employé, si les deux résident ensemble, et les personnes à la charge de l'employé aux fins de la Loi de l'impôt sur le revenu. Elle peut comprendre le conjoint de fait de l'employé si ce dernier fournit une déclaration, à la satisfaction de NAV CANADA, indiquant que l'employé et son conjoint de fait vivent maritalement de façon continue depuis au moins un an et que ce fait est connu dans la ou les localités où ils ont vécu; (family)

*revenu familial* désigne la somme des revenus bruts, quelle que soit leur forme, de tous les membres de la famille ou de l'occupant, à l'exception:

- (a) du revenu des enfants ou des bourses d'études des enfants qui suivent régulièrement les cours d'une école reconnue et des contributions versées par les membres de la famille ne vivant pas avec l'occupant;
- (b) des indemnités d'hébergement ou de voyage versées au chef de famille;
- (c) du revenu du conjoint qui travaille, jusqu'à concurrence de 900 \$ par an;
- (d) d'un revenu maximal de 900 \$ par an, quelle qu'en soit la source, exception faite des allocations d'assistance sociale versées à un chef de famille monoparentale;
- (e) des revenus, supérieurs à 75 \$ par mois, de tous les membres de la famille, à l'exception du chef de famille et de son conjoint (cette classe s'applique aux personnes unies par les liens de sang, du mariage ou de l'adoption et à toute personne faisant partie de la famille);
- (f) des gains de capital, tels que des prestations d'assurance, des héritages, des dommages accordés par suite d'invalidité et du produit de la vente de biens; et
- (g) des allocations familiales; (family income)

*poste isolé* désigne un endroit conforme aux critères de la ligne directrice sur les postes isolés; (isolated post)

*logement imposé par l'emploi* désigne une habitation déterminée que doit occuper un employé pour assumer adéquatement ses fonctions, qu'il y ait ou non d'autres logements disponibles à proximité. Dans ce cas, le logement « fait partie intégrale de l'emploi »; il doit comprendre un bureau ou un espace de travail, abriter le matériel nécessaire au travail ou porter une appellation officielle généralement reconnue.

Notez que le logement imposé par l'emploi est toujours fourni parce qu'il est indispensable au travail de l'employé et non parce qu'il n'y a pas d'autres logements convenables. Lorsque l'employé réside dans un logement imposé par l'emploi, il lui est strictement interdit d'occuper un autre logement, même si la chose est possible; (job-imposed occupancy)

*surface habitable* désigne toute l'aire utilisable mesurée en mètres carrés, d'un logement dont le plancher, les murs intérieurs et les plafonds sont finis. Les parties non finies du sous-sol, la buanderie, l'espace réservé au rangement et à la chaudière, les espaces réservés aux services publics, et les entrées secondaires ne sont pas comptées dans le calcul de cette surface. De plus, on doit en déduire les aires utilitaires du même genre qui seraient situées dans les aires habitables. On mesure les espaces à déduire à partir de leurs parois intérieures; (living space)

*prime d'incitation à l'occupation* désigne une réduction temporaire du loyer de base accordée lorsqu'il est avantageux pour NAV CANADA qu'un employé occupe un logement de la Couronne ou de NAV CANADA. Celle-ci ne s'applique pas dans les cas où l'employé bénéficie déjà d'un rajustement pour « logement imposé par l'emploi »; (occupancy incentive)

*bruits gênants* signifie les bruits qui se répètent et troublent la tranquillité des lieux (p. ex., le bruit des générateurs ou du matériel de communication de l'immeuble). De plus, les employés travaillant « par postes » qui partagent des chambres ou des dortoirs avec des employés travaillant également par postes sont considérés comme étant exposés à des bruits gênants « modérés » (voir l'appendice B, tableau 3 sur le pourcentage des réductions consenties pour perte d'intimité et de tranquillité). Ne doivent pas être inclus ici les bruits en provenance de l'extérieur comme le bruit des avions et des véhicules à moteur et dont l'évaluateur de la SCHL tient compte. Si l'on n'est pas sûr que le bruit a été pris en considération dans l'évaluation, il faut s'informer auprès de la SCHL; (offensive noise)

*utilisation et entretien des installations* désigne l'obligation que l'employé a d'utiliser ou de maintenir en bon état le matériel se trouvant sur la propriété, p.ex. des générateurs électriques, même si cette tâche ne figure pas dans l'énoncé des fonctions; (operation and maintenance of equipment)

*usage des moyens de communication par le public* désigne l'utilisation de la radio, du téléphone ou du matériel de communication se trouvant dans le logement par des visiteurs ou par des employés du gouvernement à des fins de communications; (public use of communication facilities)

*usage du logement par le public* signifie l'accès du public aux différentes pièces d'un logement, soit la salle de bain, le salon, la chambre à coucher, etc; (public use of living facilities)

*traitement* désigne la rémunération annuelle brute de l'occupant pendant la période où il habite le logement ou au moment du calcul annuel du loyer, selon le cas. On ne tient pas compte des augmentations rétroactives de traitement; (salary)

*logement indépendant partagé* désigne un logement indépendant qui a été transformé en pension ou en dortoirs. Aux fins de l'administration et du calcul de loyer, ce logement doit être traité conformément aux dispositions de l'article 1.2; (shared self-contained accommodation)

*occupant seul* désigne une personne vivant sans personne à charge dans un logement de la Couronne ou de NAV CANADA; (unaccompanied occupant)

**Fonctions**

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) fournira, dans les délais prévus, des services d'évaluation des logements de la Couronne ou de NAV CANADA et des services divers à NAV CANADA, quand cette dernière en fera la demande.

**Consultation mixte**

Lorsqu'il n'y a pas de comité consultatif mixte, un comité sera créé aux fins de discuter et de résoudre les problèmes de logement au palier local.

Le présent article vise à permettre aux locataires de logements de la Couronne ou de NAV CANADA de signaler des problèmes de logement à NAV CANADA ou à Travaux publics Canada dans le cas de logements communautaires, pour que ces problèmes puissent être résolus au palier local par le truchement du Comité Mixte de NAV CANADA.

**Demandes de renseignements**

Toutes les demandes de renseignements relatives à la présente ligne directrice devraient d'abord passer par la section des Programmes d'avantages sociaux et de gestion d'invalidité.

## PARTIE 1 - CHARGES DES LOGEMENTS

### TYPES DE LOGEMENTS

#### 1.1. Logements indépendants

1.1.1 La SCHL établit le montant des loyers des logements indépendants d'après les loyers demandés sur place pour des logements semblables, sauf :

- a) en l'absence d'un nombre suffisant de logements semblables, elle se fonde sur les loyers demandés dans la localité la plus proche qui lui paraît convenir; ou
- b) si le logement est situé dans un poste isolé, elle se guide sur les loyers demandés dans la ville repère la plus proche indiquée par Statistique Canada.

#### 1.2 Logements indépendants partagés

1.2.1 La présente disposition n'a pas pour objet de permettre à l'employeur d'obliger une famille à occuper un logement indépendant partagé.

1.2.2 Lorsque l'employeur, pour des raisons d'ordre opérationnel, transforme un logement indépendant en un logement indépendant partagé, le loyer, plus les frais de combustible et de services publics, doit être divisé par le nombre de chambres et non par le nombre d'occupants. Ainsi, le loyer pour chaque chambre d'un logement à trois chambres établi à 600 \$ mensuel serait :

$$\begin{aligned} \text{loyer de base} + \text{frais de combustible et de services publics} &= 600 \$ \text{ pour un } 3 \\ &\text{chambres} \\ &= 200 \$ \text{ de loyer mensuel par occupant.} \end{aligned}$$

Dans de tels cas, les réductions consenties pour des surfaces habitables non appropriées ne s'appliquent pas.

1.2.3 L'appendice G intitulé Entente générique relative à l'occupation d'un logement par un employé s'applique également à l'employeur et à chaque occupant du logement indépendant partagé.

1.2.4 Les règlements qui régissent le partage d'un logement doivent faire partie de l'entente générique relative à l'occupation d'un logement par un employé, par exemple être annexés à l'entente, de sorte que les responsabilités de chaque occupant soient bien définies.

#### 1.3 Chambres et dortoirs

1.3.1. La SCHL établit le loyer d'un appartement repère non meublé en se fondant sur les loyers demandés sur place, dans la localité ou la ville repère choisie (voir l'article 1.1). L'appartement repère:

- a) comprend une chambre à coucher, un salon et une salle à manger combinés, une salle de bain complète et une cuisine équipée d'une cuisinière et d'un réfrigérateur;
- b) dispose d'une laverie automatique et comprend les frais pour les services publics et le combustible; et
- c) est situé dans un quartier avec accès facile aux commodités normales (voir à l'appendice A les remarques c (10) et c (11) sur le taux).

1.3.2 NAV CANADA évalue les chambres et les dortoirs d'après l'appartement repère et établit en conséquence les tarifs des chambres et des lits de dortoir (voir la formule d'évaluation et les instructions à l'appendice A).

## **LOYERS ET CHARGES**

### **1.4 Loyers et charges des logements de la Couronne ou de Nav Canada**

1.4.1 Les loyers sont les montants des loyers déterminés de la façon indiquée aux articles 1.1 à 1.3, 1.5 et 1.14 rajustés en tenant compte des loyers demandés dans le secteur privé et des caractéristiques de chaque logement.

### **1.5 Contrôle des loyers**

1.5.1 La législation provinciale ou territoriale concernant le contrôle des loyers s'applique aux évaluations de la SCHL quand elle établit des pourcentages maximum légaux. Lorsque la législation exige l'examen des augmentations de loyer par une régie, on n'acceptera aucun rajustement ou présentation et on appliquera les loyers établis par la SCHL, rajustés en fonction des articles 1.4 et 1.6 à 1.14. NAV CANADA doit s'informer des pourcentages légaux au cas où elle aurait à rajuster annuellement les taux de la SCHL. Ces taux servent de point de départ au calcul des loyers demandés pour les logements de la Couronne ou de NAV CANADA. Il faut noter que ces pourcentages permis sont appliqués annuellement aux loyers des années précédentes (après l'application de cette clause) pour chaque logement et avant tout rajustement décrit aux articles 1.6 à 1.9.

## **RAJUSTEMENTS NON ÉVALUÉS**

### **1.6 Généralités**

1.6.1 S'il faut effectuer plus d'un rajustement, on procède dans l'ordre présenté ci-après et chaque rajustement est calculé d'après le montant résultant du calcul précédent :

- surface habitable convenable,
- logement imposé par l'emploi, et
- perte d'intimité et de tranquillité.

### **1.7 Surface convenable**

1.7.1 Lorsque la surface habitable diffère des normes du tableau 1 de l'appendice B établies en fonction du nombre de personnes comprises dans la famille et du revenu de l'occupant, le loyer est réduit du pourcentage indiqué au tableau 1 de l'appendice B. (Se reporter aux calculs présentés en exemple à l'appendice C.)

1.7.2 Tout rajustement consenti à cause de la grandeur du logement tient compte du nombre de personnes dans la famille et du traitement de l'employé à son entrée dans le logement ou au moment du calcul annuel des loyers. Les changements du traitement ou du nombre de personnes à charge ne modifient pas le montant du rajustement.

### **1.8 Logement imposé par l'emploi**

1.8.1 Le loyer d'un logement imposé par l'emploi doit être réduit de 25 %.

## **1.9 Perte d'intimité et de tranquillité**

1.9.1 Le loyer doit être réduit de 50 %, au maximum, lorsqu'il y a perte d'intimité et de tranquillité pour l'employé par suite de l'occupation d'un logement de la Couronne ou de NAV CANADA. Les pourcentages de réduction autorisée pour les divers types de dérangements et leur fréquence figurent au tableau 3 de l'appendice B.

## **RÉDUCTIONS SPÉCIALES**

### **1.10 Généralités**

1.10.1 Les loyers et les charges des logements de la Couronne ou de NAV CANADA déterminés en vertu des articles précédents ne peuvent être réduits que dans les cas spéciaux qui suivent.

### **1.11 Problèmes d'entretien**

1.11.1 Lorsque de graves problèmes d'entretien empêchent de jouir d'un logement et que la situation n'est pas corrigée dans les 30 jours, NAV CANADA peut suspendre la totalité ou une partie du montant des loyers jusqu'à ce que la situation redevienne normale. On ne peut consentir des réductions de loyer que lorsque le logement a perdu temporairement de sa valeur depuis l'évaluation faite sur place par la SCHL pour la raison indiquée ci-dessus, à condition que l'occupant ne soit pas en faute. Les dégâts causés par les inondations, l'interruption des services publics (eau, égouts), les fuites, etc. peuvent amener une perte temporaire de valeur.

### **1.12 Prime d'encouragement à l'occupation**

2.16.3Lorsqu'une prime d'encouragement à l'occupation est accordée, NAV CANADA pourra réduire jusqu'à 25 % les frais de logement afin d'encourager les employés à occuper un logement appartenant à la Couronne ou à NAV CANADA. NAV CANADA consultera les compagnies qui œuvrent dans la localité afin de discuter de l'application de la prime et de faire en sorte que les employés soient traités sur un pied d'égalité.

1.12.2 Cette prime est de nature temporaire et sa nécessité sera déterminée à nouveau chaque année. De plus, NAV CANADA inspectera les unités pour lesquelles la prime s'applique afin de déterminer s'il y aurait lieu de l'éliminer.

## **LIMITES OU PLAFONDS**

### **1.13 Limite des augmentations**

1.13.1 Lorsque l'augmentation annuelle du loyer d'un logement de la Couronne ou de NAV CANADA dépasse l'augmentation du secteur privé pour une même année sans que l'occupant soit en faute, l'augmentation ne peut dépasser un demi d'un pour cent du traitement annuel de l'occupant ou 75 \$, dans le cas des employés dont le revenu familial annuel est inférieur à 35 000 \$ ou 100 \$, dans le cas des employés dont le revenu familial annuel est de 35 000 \$ ou plus, selon le montant le moins élevé. Ce maximum s'applique après que les rajustements prévus aux articles 1.4 à 1.12 ont été calculés. Une fois adopté, il s'applique à tous les rajustements subséquents jusqu'à ce que le loyer atteigne le niveau du secteur privé.

### 1.14 Plafond du loyer

1.14.1 Lorsque le loyer, à l'exclusion des frais de stationnement, de combustible et de services publics, dépasse 25 % du revenu familial, l'employé peut demander à NAV CANADA de ramener le loyer à ce montant. La demande doit être faite par écrit dans les 21 jours civils qui suivent la réception de l'avis d'augmentation de loyer et doit renfermer les détails attestant le montant du revenu familial.

1.14.2 Cette disposition n'est applicable que dans les lieux où il n'y a pas de logements sociaux, appelés parfois logements à loyer modique, et ne s'applique qu'au loyer final, c.-à-d., au montant établi après qu'on a tenu compte de tous les ajustements prévus aux articles 1.4 à 1.13.

1.14.3 Il faut établir clairement le revenu familial réel au moment où l'on fait la demande; il ne faut pas tenir compte des augmentations rétroactives de traitement obtenues par la suite.

### AUTRES FRAIS

#### 1.15 Services publics

1.15.1 Dans la mesure du possible, les logements de la Couronne ou de NAV CANADA sont équipés de compteurs individuels pour les services publics; l'occupant paie directement au fournisseur le combustible, l'électricité et l'eau qu'il consomme. Le tarif mensuel des chambres et des lits de dortoir comprend ces frais, et il n'y a pas de compteurs individuels.

1.15.2 Il n'est pas toujours pratique d'installer des compteurs individuels dans les logements indépendants appartenants à la Couronne ou à NAV CANADA, soit en raison du prix de l'installation, soit parce que NAV CANADA fournit lui-même les services. Dans de tels cas, l'occupant acquitte les frais en tenant compte de la surface qu'il habite (ou de la superficie déterminée au Tableau 1 de l'appendice B, si cette surface excède la norme correspondant à la taille de sa famille et à son traitement) au taux de 0,96832 \$ les 100 m<sup>2</sup> multiplié par l'indice des prix à la consommation (IPC) (1986 = 100) des services publics établi chaque année en janvier par Statistique Canada. Si NAV CANADA ne fournit pas les services, l'occupant paie un pourcentage de la facture calculé comme suit :

- a) 50 % pour le combustible,
- b) 40 % pour l'électricité, et
- c) 10 % pour l'eau.

1.15.3 Les charges suivantes s'appuient sur l'IPC des services publics de janvier 1991 (124.7) et sont données à titre indicatif :

$$0,96832 \$ \times 124.7 = 120,75 \$/\text{mois}/100 \text{ mètres carrés}$$

65 mètres carrés

$$\frac{65 \times 120,75}{100} = 78,49 \$/\text{mois}$$

1.15.4 Lorsqu'un logement de la Couronne ou de NAV CANADA est situé dans un poste isolé, NAV CANADA paie au fournisseur les notes de combustible et de services publics et en demande ensuite le remboursement à l'occupant selon la formule susmentionnée.

Cette pratique sera suivie jusqu'à la modernisation des logements ou le versement d'indemnités adéquates de combustible et de services publics. Dans ces deux cas, l'occupant doit cependant réduire sa consommation au minimum compatible avec les conditions ambiantes et un niveau normal de confort.

### **1.16 Stationnement**

1.16.1 Lorsqu'un garage ouvert ou fermé fait partie du terrain d'une maison unifamiliale détachée, jumelée ou en rangée, et qu'il est situé sur la propriété, le loyer du logement comprend le prix d'utilisation du dit garage. Si le stationnement est situé en dehors de la propriété ou si un stationnement est fourni aux occupants des appartements, des chambres ou des dortoirs, NAV CANADA impose des frais spéciaux, établis par la SCHL d'après les prix demandés par le secteur privé pour des stationnements identiques dans la localité ou les localités semblables les plus rapprochées ou dans la ville repère la plus proche conformément à l'article 1.1.

### **1.17 Mobilier**

1.17.1 Il n'y a pas de frais additionnels pour les logements meublés. On ne fournit des logements indépendants meublés que s'il est plus avantageux pour NAV CANADA de fournir le mobilier à l'employé et de lui payer l'entretien et l'entreposage de mobilier et de ses effets que de déménager son mobilier et ses effets personnels. Les chambres et les dortoirs doivent être meublés.

## **OUTIL DE CALCUL DES LOYERS**

### **1.18 Généralités**

1.18.1 Une feuille de calcul des charges des logements (appendice E) est proposée comme outil de travail pour faciliter le calcul du loyer d'un employé pour un logement de la Couronne ou de NAV CANADA.

## PARTIE 2 - ADMINISTRATION

### ADMINISTRATION DES FRAIS

#### 2.1 Examen annuel

2.1.1 Les loyers et les frais relatifs aux logements de la Couronne ou de NAV CANADA sont rajustés annuellement après examen. Ces frais comprennent le combustible, les services publics et le garage ou le stationnement, selon le cas. Les loyers et les frais rajustés entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> août de chaque année.

#### 2.2 Avis de rajustement des frais

2.2.1 Les rajustements des loyers et des frais résultant de l'examen annuel sont communiqués aux occupants du logement trois (3) mois à l'avance et n'ont pas d'effet rétroactif. Pour qu'ils entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> août, il faut donc que les occupants été informés au plus tard le 30 avril. Les personnes qui emménagent dans un logement au cours de cet intervalle de trois (3) mois doivent être informées des nouveaux tarifs avant d'emménager.

2.2.2 Les rajustements des loyers et des frais pour des raisons autres que l'examen annuel sont communiqués aux occupants trois (3) mois à l'avance et n'ont pas d'effet rétroactif. Les diminutions des loyers et des charges résultant de raisons autres que l'examen annuel entrent en vigueur le jour où l'occupant en est informé. Tous les trop-payés par l'occupant sont rajustés avec effet rétroactif à la date de l'erreur ou du changement.

#### 2.3 Évaluation de la SCHL

2.3.1 La SCHL évalue annuellement tous les logements de la Couronne ou de NAV CANADA afin d'établir les nouveaux montants des loyers et des frais de stationnement. Ses représentants se rendent sur les lieux et inspectent chaque logement au moins une fois tous les cinq (5) ans. L'occupant doit être avisé par écrit au moins 48 heures à l'avance de la visite d'un évaluateur à son unité d'habitation. NAV CANADA est tenu de communiquer aux évaluateurs de la SCHL les principales modifications apportées aux logements depuis la dernière inspection. Les administrateurs de NAV CANADA doivent se tenir parfaitement au courant des critères dont se sert la SCHL pour effectuer les évaluations et des raisons des écarts entre des loyers divers afin de donner des réponses satisfaisantes aux questions des employés.

2.3.2 Les employés peuvent consulter les dossiers de NAV CANADA sur le logement occupé une fois tous les douze (12) mois ainsi que lorsque la valeur du logement fixée aux fins de l'établissement des loyers change.

2.3.3 L'appendice D décrit le rôle des évaluateurs de la SCHL et les responsabilités des administrateurs dans leurs relations avec ces mêmes évaluateurs. En bref, les évaluations portent sur la grandeur, l'habitabilité et les caractéristiques des logements en tenant compte de certains points tels : la disposition, le type et les défauts de construction, la qualité des services publics, les espaces de rangement, la dimension des pièces, les installations électriques, l'environnement physique (apparence, aménagements paysagers, terrains de jeux, proximité des routes, problèmes de bruit et de pollution, proximité des écoles, des centres commerciaux, des centres de loisirs et d'autres

commodités), l'isolation thermique, la ventilation, l'entretien et l'aspect général des lieux. Compte tenu de ces facteurs, la SCHL examine annuellement les loyers des logements de la Couronne et de NAV CANADA à la lumière des renseignements fournis par NAV CANADA, ainsi que les tendances générales du marché, les inspections effectuées (chaque unité sera inspectée au moins une fois tous les cinq (5) ans), les données disponibles sur les taux et les renseignements d'évaluation dans les dossiers.

2.3.4 La SCHL a confié les évaluations des logements de la Couronne ou de NAV CANADA à ses bureaux régionaux; le bureau central n'assure que la coordination. NAV CANADA doit donc s'adresser directement aux bureaux régionaux pour toute question concernant les évaluations et les frais qui y sont reliés. On peut soumettre au bureau central les questions sur lesquelles NAV CANADA et les bureaux régionaux sont en désaccord en les renvoyant au directeur général de la région concernée.

## **2.4 Communication des informations**

2.4.1 Les informations suivantes sont communiquées à tous les ans, avant la fin de février :

- a) pour les logements indépendants situés dans des postes isolés, la SCHL doit indiquer les rajustements et les taux de base rajustés applicables aux logements qui ont été inspectés ou à ceux que l'on a modernisés.
- b) pour les logements indépendants situés dans des postes non isolés, le loyer rajusté pour chacun de ces logements.
- c) pour les chambres et les dortoirs, le loyer rajusté de l'appartement repère dans chaque localité.
- d) pour le stationnement hors de la propriété, les frais rajustés.
- e) pour les nouveaux logements de la Couronne ou de NAV CANADA, la SCHL effectue sur demande l'évaluation des nouveaux logements pour aider NAV CANADA à établir le montant des loyers et des frais de stationnement. En règle générale, il faut d'abord inspecter les lieux, mais, si le moment de le faire ne convient pas, pour ne pas retarder les évaluations, on peut reporter les inspections à une date convenant mieux et attendre, p. ex. le prochain examen annuel des logements. Dans ce cas, on peut effectuer les évaluations sans se déplacer.

## **2.5 Remboursement des frais d'évaluation à la SCHL**

2.5.1 NAV CANADA rembourse à la SCHL les frais d'évaluation. Chaque bureau régional présente annuellement à NAV CANADA la facture détaillée des évaluations qu'il a effectuées au cours de l'année. Les factures émises périodiquement par les bureaux régionaux permettront à NAV CANADA d'établir que les services ont effectivement été rendus. Ces frais sont calculés de la même façon que les services rendus par la SCHL en vertu de la Loi nationale sur le logement, c.-à-d. qu'ils sont établis d'après la durée des travaux des évaluateurs et qu'on y ajoute une somme globale pour couvrir les frais de déplacement et les dépenses connexes. La SCHL examine périodiquement les frais généraux et informe la section Programmes d'avantages sociaux et de gestion d'invalidité de NAV CANADA s'il faut les modifier.

## **2.6 Responsabilités de NAV CANADA**

2.6.1 NAV CANADA doit tenir l'inventaire de tous les logements de la Couronne ou de NAV CANADA. Avant le 15 octobre de chaque année, NAV CANADA doit transmettre à la SCHL la liste complète de ses logements qui doivent faire l'objet d'un examen annuel. Ces listes doivent comprendre les informations nécessaires pour localiser chaque logement : emplacement, adresse, numéros des évaluations et des

édifices, type de logement, nombre de pièces et de chambres à coucher, surface, type de construction et montant du loyer de l'année précédente. Il faut aussi indiquer les modifications apportées, les difficultés qui se sont posées lors des évaluations antérieures et fournir toute donnée utile complémentaire. NAV CANADA fournit aussi la liste des chambres, des dortoirs et des stationnements situés en dehors des propriétés. Il faut en outre envoyer à chaque bureau régional de la SCHL la liste des logements de la Couronne ou de NAV CANADA situés sur son territoire ainsi que les demandes d'évaluation des nouveaux logements de la Couronne ou de NAV CANADA ou des logements à louer et les demandes de loyers repères nécessaires pour établir le tarif des chambres et des lits de dortoir. L'appendice F fait allusion à une formule de demande d'évaluation annuelle. L'appendice I fournit les détails d'achat de cette formule.

## **2.7 Rajustement des loyers**

2.7.1 Les administrateurs rajustent annuellement les loyers des logements de la Couronne ou de NAV CANADA de la façon suivante :

- a) en ce qui concerne les logements indépendants situés dans des postes isolés, NAV CANADA doit rajuster le loyer en fonction des changements survenus dans les taux des loyers du secteur privé pendant l'année précédente dans les sept villes repères examinées : St-John's, Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Edmonton et Vancouver.
- b) pour les logements indépendants, les nouveaux montants des loyers de la SCHL sont rectifiés en tenant compte de la législation sur le contrôle des loyers (voir l'article 1.5), des points mentionnés aux articles 1.6 et 1.12 modifiant la valeur du logement aux yeux de son occupant, des limites d'augmentation et de la réduction des loyers dont il est question aux articles 1.13 et 1.14; NAV CANADA établit ensuite le nouveau loyer applicable à chaque logement de la Couronne ou de NAV CANADA.
- c) pour les chambres et les dortoirs, l'évaluation des loyers sera revue pour prendre en considération tout changement majeur. Pour calculer le nouveau tarif, on rajuste l'ancien tarif en tenant compte des nouveaux loyers repères des appartements, de la législation sur le contrôle des loyers (voir l'article 1.5) et des dispositions des articles 1.4 et des articles 1.6 à 1.14.
- d) Si les frais imposés pour les services publics sont calculés de la façon indiquée à l'article 1.15, on établit les charges des services publics des douze (12) prochains mois d'après l'IPC de Statistique Canada de janvier pour l'eau, le combustible et les services. NAV CANADA doit obtenir les données pertinentes auprès de Statistique Canada.
- e) Les rajustements à apporter aux frais relatifs aux stationnements couverts situés en dehors des propriétés sont indiqués par la SCHL à la suite de l'évaluation annuelle.

## ADMINISTRATION DES LOGEMENTS

### 2.8 Normes résidentielles

2.8.1 Les normes en matière de logement habitable sont définies aux termes du Code national du bâtiment du Canada, le Bulletin technique des constructeurs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (disponible aux bureaux de la SCHL) et du Guide de logement du Gouvernement du Canada (TPC, Direction générale de l'administration immobilière). Dans les territoires et les régions du Grand Nord, les lignes de conduite et normes concernant les logements du Nord (TPC, direction générale de l'administration immobilière) donnent une définition de ce que doit être le logement dans ces régions. Lorsque deux normes s'appliquent en un même lieu, la norme la plus élevée doit être utilisée.

2.8.2 Lorsque c'est possible, NAV CANADA doit améliorer les logements existants appartenants à la Couronne ou à NAV CANADA qui ne sont pas conformes aux normes.

### 2.9 Surface habitable

2.9.1 La surface habitable doit être calculée conformément aux normes de la SCHL qui suivent :

- a) Pour une maison unifamiliale ou jumelée, on mesure les surfaces délimitées par les parois extérieures des murs et on déduit celles ne faisant pas partie intégrante des espaces habitables. Toute pièce dont la hauteur est inférieure à 1,4 m, située par exemple dans une maison à étage en mansarde, n'est pas comptée dans le calcul de la surface habitable. Dans le cas des maisons jumelées ou en rangée, on compte la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen. On mesure toujours les parties finies du sous-sol à partir des parois intérieures.
- b) Le calcul de l'espace habitable dans les immeubles à appartements ne comprend que l'espace privé de chaque appartement. Les espaces accessibles au public, les aires de services, les corridors, les escaliers, les entrées et les cages d'ascenseurs ne font pas partie de l'espace alloué pour chaque unité. Les mesures de la surface au sol sont des mesures nettes et sont faites à partir des parois intérieures des murs.
- c) Pour les habitations mobiles, on mesure la surface comprise entre les parois extérieures sans compter les extensions et les porches qui composent l'entrée. On mesure les espaces utilitaires et les espaces de rangement à partir des parois intérieures des murs et on les déduit de la surface habitable.

2.9.2 Pour toute question concernant le calcul de la surface habitable, NAV CANADA est prié de s'adresser au bureau de la SCHL le plus près. Une liste des bureaux régionaux de SCHL est disponible sous pli séparé et peut être obtenue auprès du Service des pensions et des avantages sociaux.

Pour convertir des pieds carrés en mètres carrés, on multiplie par 0,092903.

### 2.10 Attribution des logements

2.10.1 Dans la mesure du possible, on attribue les logements selon les normes des tableaux 1 et 2, de l'appendice B, qui sont établies d'après le traitement et le nombre de personnes dans la famille, et non en fonction du niveau hiérarchique des occupants.

2.10.2 Les demandes de logements seront étudiées dans l'ordre de leur réception. Un employé qui a le choix entre un logement dont la grandeur correspond aux normes et un logement dont la grandeur ne correspond pas aux normes et qui choisit un logement dont la grandeur ne correspond pas aux normes du tableau 1 de l'appendice B, n'a pas droit à un rajustement de loyer en raison de la grandeur du logement. Si, à sa demande, l'employé obtient par la suite un logement lui convenant mieux et situé au même endroit, il n'a pas droit au remboursement des frais de déménagement.

2.10.3 Les employés qui, pour des raisons personnelles, choisissent des logements trop grands ou trop petits par rapport aux normes n'ont pas droit aux rajustements mentionnés à l'article 1.7 parce que ces employés sont généralement tenus d'occuper ces logements pour la durée totale du contrat de location.

2.10.4 Conformément à l'article 2.10.1, NAV CANADA doit s'efforcer d'attribuer un logement selon les besoins du futur occupant. Lorsqu'il attribue arbitrairement un logement dont la grandeur ne convient pas, il doit offrir à l'occupant le premier logement convenable devenu vacant si le déménagement est moins coûteux que les frais de rajustement répétés. S'il est plus avantageux d'attribuer un autre logement et que l'employé accepte de déménager, NAV CANADA absorbera les frais de déménagement. Si l'employé refuse de déménager, il n'a plus droit aux rajustements en raison de la taille du logement, comme dans le cas prévu à l'article 1.7.

2.10.5 Les loyers demandés aux employés pour des logements semblables peuvent varier sensiblement, car ils sont établis notamment en fonction du traitement de chaque employé et du nombre de personnes dans sa famille. Les agents de NAV CANADA doivent avertir les futurs occupants, de préférence avant l'emménagement, que de tels écarts peuvent se produire. L'appendice C présente des exemples des rajustements prévus pour des logements dont la grandeur ne convient pas; ces rajustements s'appuient sur les loyers repères évalués par la SCHL. NAV CANADA pourra utiliser ces exemples dans les premières discussions avec des occupants éventuels.

## **2.11 Priorités**

2.11.1 NAV CANADA tiendra une liste de priorités et attribuera les unités libres et de grandeur convenable, dans l'ordre suivant de priorité décroissante :

- a) les employés résidant dans les logements communautaires qui demandent à déménager dans un logement de la même zone qui leur convient mieux, par suite de l'augmentation de leur famille, pour des raisons de santé ou pour toute autre raison contraignante;
- b) les employés résidant dans des logements communautaires d'une même zone depuis au moins trois (3) ans qui demandent à déménager dans une unité de la même zone qui leur convient mieux, pour des raisons autres que celles énumérées en a). La priorité accordée à cette catégorie d'employés est directement liée à la durée totale du service actuel, ininterrompu, dans le Grand Nord;
- c) les employés n'ayant pas de logement permanent dans la zone et qui sont mutés d'un autre poste dans le Grand Nord ou une région isolée. La priorité accordée à cette catégorie d'employés est directement liée à la durée totale du service actuel, ininterrompu, dans le Grand Nord;
- d) les employés mutés d'une autre région du Canada et n'ayant pas de logement permanent dans la zone;

- e) les employés ne résidant pas dans des logements communautaires d'une zone et dont les logements sont insuffisants à cause de changements dans la situation familiale, de la perte du logement précédent ou d'autres raisons motivées par des besoins personnels; et
- f) les résidents locaux, associations ou services de logements à qui l'on fait payer des loyers selon les prix du marché et dont les baux sont mensuels.

## 2.12 Logements communautaires

2.12.1 Les logements communautaires administrés par Travaux publics Canada facilitent l'attribution de logements de grandeur appropriée et améliorent le taux d'occupation. Pour bien gérer ces logements communautaires, NAV CANADA doit prévenir Travaux publics dès qu'un logement est vacant afin qu'on trouve sans tarder un autre occupant. Dès qu'un logement se libère, il faut l'indiquer sur une liste des logements à attribuer.

## 2.13 Contrat de location

2.13.1 Il n'existe pas de contrat de location officiel entre la Couronne ou NAV CANADA et les occupants des logements de la Couronne ou de NAV CANADA. NAV CANADA devrait cependant signer avec les occupants un contrat d'occupation dans lequel on précise clairement les conditions de location et les responsabilités des deux parties. L'appendice G présente un modèle générique de contrat stipulant les conditions de location. On encourage NAV CANADA à se servir de ce document afin d'uniformiser le traitement des occupants. On peut ajouter d'autres clauses au contrat pour répondre aux exigences particulières de chaque région.

2.16.3L'article 9 de l'entente modèle (appendice G) relative à l'occupation d'un logement interdit l'exercice d'un métier ou d'une profession dans le logement sans l'autorisation écrite préalable de NAV CANADA. Avant de donner l'assentiment, NAV CANADA doivent examiner chaque cas afin de déterminer :

- a) si l'activité envisagée ferait concurrence aux entreprises établies dans la région;
- b) si le fait d'occuper un logement appartenant à la Couronne ou à NAV CANADA constitue un atout pour la personne qui envisage la nouvelle activité et, dans l'affirmative, dans quelle mesure;
- c) si l'activité envisagée a habituellement lieu chez soi : services d'éducation, garde d'enfants, etc.;
- d) si l'activité entraînerait des frais supplémentaires pour NAV CANADA : consommation accrue d'électricité à cause de l'usage plus fréquent de chauffe-moteurs ou d'appareils électriques;
- e) dans quelle mesure l'activité envisagée répond à un besoin de la collectivité, p. ex. des leçons de piano, de danse, de ballet, etc.

## 2.14 Mobilier

2.14.1 Les logements indépendants sont meublés par NAV CANADA lorsque les coûts de transport aller et retour du mobilier de l'employé le justifient et qu'il est plus économique de fournir et d'entretenir le mobilier au lieu d'affectation et de payer l'entreposage du mobilier de l'employé à son lieu de résidence. Les chambres et les dortoirs sont toujours meublés.

2.14.2 TPC meublera les logements communautaires tant que les critères ci-dessus sont respectés.

2.14.3 TPC a établi des normes d'attribution des meubles (disponibles à TPC, Direction de l'administration immobilière) qui sont utilisés dans tous les endroits comptant des logements communautaires. Hors de ces zones, NAV CANADA peut établir ses propres normes d'attribution des

meubles ou adopter celles de TPC. Lorsqu'ils n'adoptent pas les normes de TPC, NAV CANADA devra préparer des documents justificatifs.

## 2.15 Renseignements à fournir à l'employé

2.15.1 Il faut afficher une copie de la présente ligne directrice dans chaque logement et fournir à l'occupant tous les renseignements utilisés pour établir le loyer c.-à-d. l'évaluation des loyers repères de la SCHL, les rajustements autorisés et le nom de l'administrateur de NAV CANADA à consulter pour obtenir des renseignements ou présenter des plaintes, etc. Il faut fournir aussi les taux qui ont servi à établir les tarifs des chambres et des lits de dortoir à partir des loyers repères.

2.15.2 Les employés qui occupent des logements de la Couronne ou de NAV CANADA peuvent demander n'importe quel renseignement concernant leur loyer et autres frais. S'ils ne peuvent obtenir ces renseignements sur place, ils doivent écrire à leurs supérieurs immédiats, qui leur répondront dans les meilleurs délais. L'occupant doit indiquer au complet l'adresse du logement ainsi que son nom et prénom sur la demande de renseignements concernant son loyer.

## 2.16 Rapport annuel

2.16.1 NAV CANADA doit remettre chaque année à la Direction de la politique du personnel et au Secrétariat du Conseil du Trésor, avant le 30 novembre, un rapport portant sur l'administration des logements de la Couronne ou de NAV CANADA pendant les douze (12) mois précédents se terminant le 31 juillet. À cette fin, NAV CANADA utilisera le format présenté à l'appendice H. Les articles suivants indiquent les données qu'il faut transmettre.

2.16.2 Ils doivent indiquer séparément dans le rapport annuel les revenus possibles totaux pour les logements indépendants, les chambres et les dortoirs, le total des montants des loyers établis par la SCHL pour les logements appartenants et administrés par NAV CANADA.

2.16.3 Le rapport annuel doit indiquer séparément les revenus réels totaux provenant des logements indépendants, des pensions et des dortoirs.

2.16.4 Le rapport annuel doit aussi justifier la différence entre les revenus possibles et les revenus réels et préciser :

- a) le nombre total de logements concernés et le montant total des rajustements apportés aux évaluations de la SCHL conformément à la législation provinciale ou territoriale concernant le contrôle des loyers (voir l'article 1.5);
- b) le nombre total de logements concernés et le montant total des rajustements aux montants des loyers pour chacun des facteurs suivants (voir les articles 1.6 à 1.9) :
  - surface habitable convenable,
  - logements imposés par l'emploi, et
  - manque d'intimité et de tranquillité;
- c) le nombre total de logements concernés et le montant total des réductions spéciales de loyer d'après la valeur courante à cause des circonstances spéciales suivantes (voir les articles 1.10 à 1.12) :
  - problèmes d'entretien, et
  - employés incités à occuper les logements;
- d) le nombre total de logements concernés et les rajustements apportés aux loyers pour les raisons suivantes (voir les articles 1.13 et 1.14) :

- le plafond des augmentations, et
  - le plafond des loyers;
- e) le montant total des revenus perdus du fait que des logements sont demeurés vacants, et le nombre de logements concernés.

2.16.5 Le rapport annuel doit aussi préciser le nombre de logements indépendants dont les occupants ne règlent pas directement les factures des services publics ainsi que le nombre total de logements indépendants appartenant à NAV CANADA et loués par NAV CANADA.

## APPENDICE A - FIXATION DES TAUX POUR LES CHAMBRES ET DORTOIRS

### GÉNÉRALITÉS

Les administrateurs doivent fixer les taux pour les chambres et les dortoirs en se servant d'une formule de fixation des taux disponible auprès de Travaux publics Canada (voir l'appendice I pour les détails). La fixation des taux pour les unités a pour but de déterminer la valeur de ceux-ci comparativement à l'appartement repère pour lequel la SCHL peut établir un loyer d'après le niveau du marché. L'appartement repère comprend une chambre à coucher et sa valeur dans l'échelle des taux est de 100 points.

### FIXATION DES TAUX

Bien que la formule de fixation des taux soit assez claire, les remarques suivantes pourraient s'avérer utiles:

- a) La description du bâtiment et les références au haut de la formule servent à identifier de façon précise les logements étudiés. Ces données n'ont aucune portée réelle sur la fixation des taux.
- b) Les rubriques 1 à 4 servent à l'évaluation qualitative des facteurs en cause. Pour en arriver à établir une valeur en points, on doit considérer les aspects qualitatifs suivants :
  - conditions d'ensemble
  - planchers, plafonds, murs
  - éclairage (naturel et artificiel)
  - isolant (thermique et sonore)
  - chauffage
  - ventilation
  - installations électriques et prises de courant
  - ameublement et installations

- c) Les observations suivantes ont trait aux facteurs d'évaluation individuels :

#### 1. Salon – salle de séjour

On peut allouer des points si le logement ne comprend pas de salon mais que la chambre à coucher est assez grande pour qu'on puisse y mettre des sièges (et l'ameublement approprié) en plus du mobilier nécessaire pour dormir.

#### 2. Salle à manger - Coin-repas

Il ne faut allouer de points que si le logement comprend une véritable salle à manger. Dans le cas contraire, il faut considérer qu'il s'agit plutôt d'un coin-repas.

#### 3. Cuisine - Cuisinette

Il ne faut allouer de points que si l'occupant a accès à une cuisine ou à une cuisinette où il peut préparer ses repas.

#### 4. Chambre à coucher

Il faut allouer des points selon le genre de chambre (privée, partagée avec une ou plusieurs personnes) conformément à l'usage auquel la chambre a été destinée et non d'après l'usage qu'on en fait réellement.

5, 6, 7 et 8 ne nécessitent aucune explication.

#### 9. Services

Le facteur de .28 constitue une approximation de la valeur normale des services (chauffage, électricité et eau). Pour obtenir la valeur en points pour les services, il faut multiplier la valeur en points de la rubrique 8 par .28, et arrondir le chiffre obtenu au nombre entier le plus proche.

**10. Milieu environnant**

Il faut allouer des points en fonction de la disponibilité du stationnement, de l'attrait du bâtiment et du lieu, et de la pollution (bruit, poussière, odeur).

**11. Commodités - Proximité**

Il faut allouer des points en fonction des facteurs suivants : accès aux centres d'achats et centres récréatifs, aux services médicaux, aux maisons du culte et aux services de transport, et en fonction de leur proximité par rapport au logement.

**12. Taux de l'unité**

Le total des points alloués pour les rubriques 8 à 11.

**13, 14, 15 et 16.**

Une fois les rubriques complétées, on peut établir la valeur d'habitation de base par rapport à l'appartement repère et à l'évaluation du loyer qu'a faite la SCHL selon le marché. Soulignons que cette valeur ne tient pas compte du stationnement couvert de la résidence, lorsqu'un tel service est disponible. Selon l'évaluation de la SCHL, un tel élément fait l'objet de frais perçus séparément.

d) Lorsqu'on fixe les taux des chambres et des dortoirs, il faut tenir compte du fait que l'occupant peut avoir à sa disposition des installations privées (par exemple, la chambre à coucher) tout comme des installations partagées (par exemple, la cuisine, la salle de bains, etc.). Il est également possible qu'aucun point ne soit alloué pour les rubriques 6 et 7 lorsque ces services ne sont pas fournis, ou pour les rubriques 10 et 11 lorsqu'on juge que ces éléments sont tellement négligeables qu'ils ne représentent aucune valeur pour l'occupant (par exemple, on allouerait zéro « 0 » pour un logement complètement isolé de toutes commodités).

## APPENDICE B - TABLEAUX

TABLEAU 1 - PERMETTANT D'ÉTABLIR LES LOYERS DES LOGEMENTS DE LA COURONNE OU DE NAV CANADA  
D'APRÈS LES LOYERS DEMANDÉS DANS LE SECTEUR PRIVÉ

*Remarque: Consulter les définitions fournies dans l'introduction de la présente politique.*

**Normes relatives à la dimension des logements**

Nombre de personnes dans la famille	1	2	3	4	5	plus de 5
Échelle des revenus	Normes (en mètres carrés)					
Jusqu'à 19,999 \$	25*	70	85	90	95	
20,000 \$ à 24,999 \$	45	75	90	95	100	
25,000 \$ à 29,999 \$	50	80	95	100	105	
30,000 \$ à 34,999 \$	60	85	100	110	115	
35,000 \$ à 39,999 \$	65	95	110	120	130	
40,000 \$ à 44,999 \$	70	95	115	125	140	
45,000 \$ et plus	75	100	120	130	145	150

**Remarques**

*Ce tableau ne peut être utilisé qu'avec le tableau suivant afin d'établir le rajustement adéquat selon la grandeur du logement. Ces normes n'indiquent pas la grandeur du logement auquel un occupant a droit et ne sont pas des normes de construction.*

\* Chambre-dortoir

**TABLEAU 2 - POURCENTAGE DES RÉDUCTIONS CONSENTIES POUR DES SURFACES HABITABLES NON APPROPRIÉES**

La différence entre la norme relative à la dimension des logements (tableau 1) et la dimension actuelle

Mètres carrés	Réductions
Moins de 5m2	2
5 – 9.9	3
10 – 14.9	5
15 – 19.9	6
20 – 24.9	7
25 - 29.9	8
30 – 34.9	11
35 – 39.9	12
40 – 44.9	13
45 – 49.9	14
50 – 54.9	15
55 – 59.9	16
60 – 64.9	17
65 – 69.9	19
70 – 74.9	20
75 – 79.9	21
80 – 84.9	22
85 – 89.9	23
90 – 94.9	25
95 – 99.9	26
100- 104.9	27
105 – 109.9	28
110 – 114.9	29
115 – 119.9	30
120 – 124.9	31
125 – 129.9	32
130 – 134.9	33
135 – 139.9	34
140 – 144.9	35
145 – 149.9	36
150 – 154.9	37

Pour les différences de 155 mètres carrés et plus, le pourcentage des réductions augmente de 1 % pour chaque cinq (5) mètres carrés supplémentaires, jusqu'à concurrence de 75 %.

**TABLEAU 3 - POURCENTAGE DES RÉDUCTIONS CONSENTIES POUR PERTE D'INTIMITÉ ET DE TRANQUILLITÉ**

Types de dérangements	Fréquence		
	Élevée	Moyenne	Faible
Usage du logement par le public	30 %	20 %	10 %
Bruits gênants	20 %	13 %	6 %
Disponibilité au public	20 %	13 %	6 %
Usage des moyens de communication par le public	10 %	6 %	3 %
Utilisation et entretien des équipements	10 %	6 %	3 %

Fréquence : Voici comment déterminer la fréquence des dérangements :

- fréquence élevée : plusieurs fois par semaine
- fréquence moyenne : plusieurs fois par mois
- fréquence faible : une fois par mois ou moins

## APPENDICE C - EXEMPLAIRE DES RAJUSTEMENTS DES FRAIS D'HABITATION

Frais d'habitation - Les calculs ci-dessous ont pour but d'illustrer les effets des rajustements (selon la partie I de la ligne directrice). À titre d'exemple seulement, selon le tableau ci-dessous, on a utilisé un logement de 110 mètres carrés ayant une valeur d'habitation de base (VHB) établie par la SCHL à 400 \$ par mois. Le tableau des normes utilisé est le tableau 1 de l'appendice B intitulé « Normes relatives à la dimension du logement ». Les pourcentages des réductions ont été tirés du Tableau 2 de l'appendice B intitulée « Pourcentage des réductions consenties pour des surfaces habitables non appropriées ».

Échelle des revenus	Jusqu'à 19 999 \$		20 000 à 24 999 \$		25 000 à 29 999 \$		30 000 à 34 999 \$		35 000 à 39 999 \$		40 000 à 44 999 \$		45 000 \$ et plus		
	1	2	2	3	3	4	4	2	5	2	4	2	3	2	5
Nombre de personnes (y compris l'employé) dans la famille															
<b>1) Rajustement : dimension en fonction de la surface convenable des locaux</b>															
Superficie réelle : en mètres carrés	25	75	65	100	100	75	100	100	105	80	115	105	105	95	165
Norme de superficie en mètres carrés (voir tableau 1)	25	70	75	90	100	80	100	85	115	95	120	95	115	100	145
Écart en mètres carrés	0	5	10	10	10	5	0	15	10	15	5	10	10	5	20
Rajustement des dimensions (RD) (voir tableau 2)	NIL	(3 %)	(5 %)	(5 %)	(5 %)	(3 %)	NIL	(6 %)	(5 %)	(6 %)	(3 %)	(5 %)	(5 %)	(3 %)	(7 %)
VHB par mois	200	325	330	350	350	325	400	375	425	325	450	390	400	380	550
Rajustement des dimensions (en dollars) - (VHB x RD) =	200	315,25	313,50	332,50	332,50	15,25	400	352,50	403,75	305,50	436,50	370,50	380	368,60	511,50
VHB x RD (en pourcentage)	0	9,75	16,50	17,50	17,50	9,75	0	22,50	21,25	19,50	13,50	19,50	20,00	11,40	38,50
<b>2) Moins le facteur du logement imposé par l'emploi</b>	50	0	0	0	0	0	0	88,13	0	0	109,13	0	95	0	0
Frais établis	150	315,25	313,50	332,50	332,50	315,25	400	264,37	403,75	305,50	327,37	370,50	285	368,60	511,50
<b>3) Perte d'intimité et de tranquillité</b>															
Rajustement (en pourcentage)	0	20	0	3	0	0	0	0	6	43	0	0	23	6	0
Rajustement (en dollars)	0	63,05	0	9,98	0	0	0	0	24,23	131,37	0	0	65,55	22,12	0
Rajustement total	50	72,80	16,50	27,48	27,48	9,75	0	110,63	45,48	150,87	122,63	19,50	180,55	33,52	38,50
<b>4) Frais totaux d'habitation</b>	150	252,20	313,50	322,52	322,52	315,25	400	264,37	379,52	174,13	323,37	370,50	219,45	346,48	511,50

1) Voir article 1.7,

2) Voir article 1.8,

3) Voir l'article 1.7, et l'appendice B, maximum autorisé : 50 %.

4) Les frais de combustible et de services publics sont calculés séparément lorsque le locataire ne les paie pas lui-même (voir l'article 1.15).

## APPENDICE D - MARCHE À SUIVRE PAR LA SCHL POUR ÉVALUER LES LOGEMENTS DE LA COURONNE OU DE NAV CANADA

### Un mot au sujet des évaluateurs

Membres d'un organisme du gouvernement fédéral (la SCHL), les évaluateurs exercent leurs fonctions en vertu d'un mandat défini; aussi faut-il les considérer comme des spécialistes lorsqu'ils procèdent à l'évaluation des différents logements qu'ils visitent. Leur travail comporte l'analyse et l'étude des renseignements relatifs à toutes sortes de logements qui peuvent parfois ressembler aux vôtres. Ces renseignements sont habituellement conservés sous forme de dossiers dans les bureaux locaux de la SCHL. Cependant, au cours de leurs visites ou après celles-ci, les évaluateurs peuvent avoir à consulter les agents immobiliers locaux, les agents de location et les fonctionnaires municipaux au sujet des échelles de loyer en vigueur pour des logements locaux semblables. De retour à leurs bureaux, ces spécialistes étudient attentivement l'information recueillie et peuvent ensuite établir, pour chaque unité indépendante, des taux de loyer en fonction du marché. Étant donné la complexité de leur travail, il ne faut pas s'attendre à ce que les évaluateurs fixent des taux de loyer dès la fin de leurs visites ou avant leur départ de la région.

### Procédures habituelles d'évaluation sur place

Pourquoi l'évaluateur se présente-t-il chez vous et comment a-t-il obtenu des renseignements sur votre logement et sur la région où vous vivez? Il y a une série d'étapes qui permettent aux évaluateurs de déterminer le prix de location des logements. (Sauf lors de circonstances inhabituelles, chaque unité de logement indépendante reçoit la visite d'un évaluateur au moins une fois tous les cinq (5) ans; il se peut donc que vous n'ayez la visite d'aucun évaluateur pendant vos premières années d'occupation. Entre chacune des visites des évaluateurs, on ne fait qu'une « évaluation théorique » telle que définie au paragraphe 12 ci-après.)

1. Les bureaux locaux de la SCHL possèdent une liste des logements à évaluer et NAV CANADA communique les noms, postes et numéros de téléphone des administrateurs, des représentants ou des occupants que les évaluateurs rencontreront à leur arrivée dans chacune des régions.
2. Avant de commencer leurs visites dans une région donnée, les évaluateurs de la SCHL transmettent aux administrateurs de NAV CANADA la liste des logements indépendants et des stationnements de résidence qu'ils évalueront. Les administrateurs locaux s'assurent que les évaluateurs possèdent tous les renseignements nécessaires et collaborent avec eux pour qu'ils aient une vue d'ensemble de la situation.
3. Dès leur arrivée, les évaluateurs de la SCHL entrent en contact avec les personnes recommandées par les administrateurs qui leur transmettent l'information dont ils ont besoin.
4. Cette information comporte les renseignements suivants :
  - les problèmes d'entretien qu'on ne peut résoudre rapidement;
  - les programmes visant à améliorer les logements ou à de commodités supplémentaires un lieu en particulier ou une région en général;
  - tous les problèmes particuliers qui peuvent échapper aux évaluateurs lors de leurs visites;
  - l'emplacement et l'état des installations offertes aux occupants des logements (centres récréatifs, centres commerciaux, clubs sociaux, bibliothèques, hôpitaux, centres du culte) situés à proximité ou à une distance raisonnable et que pourraient fréquenter les enfants ou autres personnes à charge;
  - l'emplacement et l'état des établissements scolaires situés à proximité ou à une distance raisonnable et que pourraient fréquenter les enfants ou autres personnes à charge;

- les services de transport publics et privés; et
  - tout autre renseignement pertinent, par exemple, des logements vacants depuis un certain temps dans l'entourage immédiat.
5. Des dispositions sont prises pour que les évaluateurs visitent au moins un type de logement dans chacune des régions, ainsi que les logements où l'on signale des problèmes particuliers (les occupants sont prévenus à l'avance).
  6. Les administrateurs voient à ce qu'un guide accompagne les évaluateurs lors de leurs visites aux unités de logement individuelles.
  7. Quels sont les facteurs dont l'évaluateur tient compte lorsqu'il procède à l'évaluation?

Au cours de la visite des lieux, les points suivants retiennent l'attention de l'évaluateur :

**Remarques :**

Il existe des dossiers des unités qui ont déjà été évaluées par la SCHL; l'évaluateur ne s'intéresse donc qu'aux changements qui ont été apportés depuis la dernière évaluation :

- a) l'âge, le genre et les dimensions du logement;
  - b) la construction, le genre, les avantages ou défauts des particularités structurales principales, l'isolation et la ventilation;
  - c) la grandeur des pièces, l'espace de rangement et d'entreposage;
  - d) l'état, la qualité et la taille des installations, l'éclairage;
  - e) les normes générales d'entretien (lorsque l'entretien est retardé à tel point que l'apparence et les conditions d'habitation en souffrent, l'évaluation est modifiée en conséquence);
  - f) l'état matériel du garage, ou de l'abri, qui fait partie de la maison unifamiliale et qui est situé sur la propriété (les garages séparés sont évalués individuellement);
  - g) la convenance des services d'eau et d'égout;
  - h) l'environnement matériel, l'aménagement paysager, l'apparence extérieure générale, la proximité des voies de circulation, la pollution et le bruit à l'extérieur; et
  - i) la proximité des écoles, des centres commerciaux, des installations de loisirs et autres services.
8. Il y a certains éléments dont les évaluateurs ne tiennent pas compte :
    - a) les points suivants pour lesquels des rajustements administratifs ont été fournis:
      - dimensions adéquates;
      - logement imposé par l'emploi;
      - perte d'intimité et de tranquillité due à la présence d'étrangers;
      - bruits désagréables provenant de l'intérieur du logement; et
      - problèmes d'entretien majeurs auxquels on doit remédier pour que les conditions d'habitation soient pleinement satisfaisantes.
    - b) l'évaluateur ne tient pas compte du mobilier de la maison (par exemple, logement indépendant, maison mobile), qu'elle soit entièrement ou partiellement meublée, et qu'il y ait ou non une cuisinière et un réfrigérateur;
    - c) les problèmes d'entretien mineurs qu'on prévoit régler dans peu de temps; et
    - d) les prix du combustible, des services publics et privés.
  9. Lorsque les évaluateurs ont terminé la visite des unités, ils étudient les résultats obtenus avec les administrateurs des logements pour s'assurer que tous les facteurs importants ont été examinés. En règle générale, ils étudieront divers aspects des évaluations mais, comme on l'a vu à la rubrique intitulée « Un mot au sujet des évaluateurs », ceux-ci ne sont pas en mesure, au moment de leurs visites, d'étudier les détails des évaluations particulières et des taux de loyer.

10. Aussitôt que l'évaluation sur place de la SCHL est terminée, les administrateurs ou les représentants en informent les occupants et établissent un rapport indiquant que les problèmes signalés antérieurement par les locataires ont été convenablement portés à l'attention des évaluateurs.

En temps opportun, nous vous communiquerons la valeur des loyers telle que fixée par la SCHL et les rajustements (le cas échéant) faits par NAV CANADA en ce qui concerne l'unité que vous louez.

### **Évaluation théorique des nouveaux logements**

11. Afin de fournir un service efficace, la SCHL fera, s'il y a lieu, une « évaluation théorique » des nouveaux logements acquis par NAV CANADA.

Pour mener à bien de telles évaluations, l'évaluateur doit connaître la région où les logement de la Couronne ou de NAV CANADA sont situés et posséder certains renseignements fournis par NAV CANADA, c'est-à-dire :

- les dimensions du logement;
- le nombre de pièces et de chambres à coucher;
- le genre de logement;
- l'âge et l'état du logement;
- la qualité et le type de construction;
- les installations spéciales (garage, abri, salle de jeu); et
- tout autre renseignement concernant les facteurs susceptibles d'influer sur le montant du loyer du logement.

À l'aide de ces renseignements et des données de location, que le bureau met constamment à jour, l'évaluateur pourra déterminer le loyer de l'habitation.

Ce calcul établira un loyer semblable à celui déterminé par une évaluation sur place; toutefois, la SCHL considérera ces loyers comme étant temporaires et sujets à une inspection ultérieure, car l'analyse finale n'a prévu, dans le processus d'évaluation, aucune façon de remplacer l'inspection sur place.

### **Évaluations théoriques des unités qui ont déjà été évaluées à la suite d'une visite**

12. La procédure établie au paragraphe 11 ne s'applique pas aux logements qui ont déjà été visités : les seules informations nécessaires dans ce cas sont celles concernant les changements qui ont été apportés depuis la dernière visite des lieux. Le calcul du loyer de ces unités ne sera pas sujet à une évaluation ultérieure et sera considéré définitif. Si NAV CANADA n'avise pas la SCHL des changements qui se sont produits dans certaines unités, on supposera que les conditions restent les mêmes et l'évaluation sera faite en conséquence.

**APPENDICE E - FEUILLE DE CALCUL DES CHARGES DES LOGEMENTS**

**APPENDICE F - DEMANDE D'ÉVALUATION ANNUELLE**

**EXEMPLAIRE**

Appendice G - Entente relative à l'occupation d'un logement appartenant à la Couronne ou à NAV CANADA

### Entente générique

Je soussigné(e) \_\_\_\_\_, offre par la présente de louer \_\_\_\_\_ (ci-après appelé le logement) de la Couronne ou de NAV CANADA, selon les modalités et les conditions suivantes :

1. La période de location débute le \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ (mois) \_\_\_\_\_ (année) et se termine dans les trente (30) jours après la réception, par l'une ou l'autre partie, d'un avis écrit annonçant la fin de la location. NAV CANADA peut ne pas suivre cette procédure si, pour des raisons opérationnelles, un départ précipité survient.
2. NAV CANADA s'assure qu'un exemplaire de la ligne directrice sur les charges des logements est transmis à chaque employé qui occupe un logement de la Couronne ou de NAV CANADA.
3. L'occupant du logement est un employé et le demeurera pendant toute la durée de la présente entente.
4. L'occupant paie d'avance les frais suivants, au moyen de retenues sur le salaire ou d'une autre façon lors de circonstances exceptionnelles. Les montants sont déterminés en conformité avec la ligne directrice sur les charges des logements, qui sont modifiées de temps à autre :
  - a) l'usage et l'occupation du logement;
  - b) le combustible et les services publics;
  - c) l'aire de stationnement lorsqu'elle n'est pas considérée comme faisant partie du prix fixé pour le logement.

Toute modification à ces frais est sujette à trois (3) mois d'avis par écrit.

5. Lorsque le mobilier et l'équipement sont fournis par NAV CANADA, on en fait un inventaire qui sera annexé à la présente entente et signé par l'occupant après qu'il les aura reçus et vérifiés. Le mobilier demeure dans le logement et l'occupant paie à NAV CANADA, à même son salaire ou au moyen de toute autre somme que lui doit celui-ci, des dépenses liées à la réparation ou au remplacement de toute pièce du mobilier endommagée, perdue ou volée durant la période d'occupation, à l'exception de ce qui peut résulter d'une usure normale.
6. Lors de la prise de possession du logement, celui-ci doit être en bon état, sauf pour les lacunes énumérées dans le rapport d'inspection. NAV CANADA effectuera les réparations nécessaires aux parties principales du lieu d'habitation (c.-à.-d. les éléments fixes de la construction, dont les allées, la pelouse et le jardin, les entrées et les sorties, les pièces ordinairement utilisées par plus d'un occupant et les parties normalement accessibles au public ainsi que tous les autres endroits techniques liés à l'administration et au fonctionnement de la propriété) durant la période de location.  
  
Les réparations ne résultant pas de l'usure normale et destinées à maintenir le logement en bon état incombent à l'occupant. Lors de la prise de possession du logement et lors du départ, l'occupant et un agent dûment autorisé signent un certificat d'inspection sur l'état du logement.
7. Au cours de la période de location, NAV CANADA peut, à la suite d'un avis minimum de 24 heures, sauf dans les cas d'urgence, entrer dans le logement pour en vérifier l'état et la propreté et faire effectuer les travaux d'entretien requis. À la suite de tout acte ou négligence de la part de l'occupant, il peut ordonner que les réparations nécessaires soient faites et l'occupant devra payer à NAV CANADA, à même son salaire ou au moyen de toute autre somme que lui doit celui-ci, des dépenses liées à ces réparations, à l'exclusion des réparations effectuées aux parties principales du lieu d'habitation.

8. L'occupant rapporte promptement tout robinet ou toilette qui fuit et autres défauts et dommages. Un manque à ce niveau entraîne la responsabilité de l'occupant, qui devra également payer les frais de réparation d'une tuyauterie obstruée à la suite de sa négligence.
9. L'occupant utilise et occupe le logement loué comme une habitation privée et il ne fait pas ni ne permettra pas qu'il s'y fasse du commerce ou des affaires, à moins d'une autorisation écrite. De plus, l'occupant ne sous-louera pas et ne cédera pas le logement sans l'approbation de NAV CANADA.
10. L'occupant peut garder certains animaux domestiques dans le logement. NAV CANADA peut toutefois limiter l'espèce et le nombre de ces animaux ou en interdire la présence.
11. L'occupant dédommage NAV CANADA et dégage ce dernier de toute responsabilité en ce qui concerne les obligations, les amendes, les poursuites, les réclamations, les demandes et les actions de toute sorte pour lesquelles NAV CANADA pourrait être tenue responsable à la suite de la violation ou de la non-exécution par l'occupant de toute modalité ou disposition de la présente entente ou à la suite de tout décès ou blessure causée par toute personne ou chose, à la suite de tout acte, négligence ou défaut de la part de l'occupant, de membre de sa famille, du personnel domestique ou d'invités. Ce dédommagement à la suite d'une telle violation ou non-exécution, dommage à la propriété, blessure ou décès survenant durant la période de location restera en vigueur jusqu'à la fin de celle-ci, nonobstant toute disposition contraire dans la présente entente.
12. L'occupant observe les statuts et règlements annexés et tout autre règlement que NAV CANADA pourra adopter ultérieurement pour assurer l'entretien adéquat, la salubrité et la sécurité du logement ou pour empêcher des dommages. De plus, l'occupant observe tous les statuts, règlements de toute autorité fédérale, provinciale ou municipale qui concerne le logement, son usage et son occupation.
13. L'occupant est entièrement responsable des dommages à ses biens personnels ou de leur perte pendant qu'il occupe le logement de la Couronne ou de NAV CANADA.
14. Les loyers que doivent payer les employés qui partagent un logement indépendant sont conformes aux procédures établies à la ligne directrice sur les charges des logements.
15. Lorsque les taux exigés de chaque employé occupant un logement indépendant sont calculés, les frais à payer au titre du combustible et des services publics sont incorporés au montant des loyers établi par la SCHL.
16. Les garages et les abris figurent sur la liste de contrôle des évaluations de la SCHL, mais ils sont exclus du montant des loyers dans le cas des résidences qui constituent des logements indépendants partagés. Des frais distincts sont calculés par la SCHL pour les garages ou les abris. Ces garages sont attribués au sort ou conformément à la règle « premier arrivé, premier servi », selon ce que détermine le gestionnaire sur place. L'employé à qui un garage est attribué doit acquitter les charges qui s'y appliquent.

Cette offre sera considérée comme acceptée après son approbation par un agent dûment autorisé de NAV CANADA.

Fait à \_\_\_\_\_

en ce \_\_\_ de \_\_\_\_\_, 19\_\_  
(jour) (mois) (année)

Témoïn : \_\_\_\_\_

Employé(e) : \_\_\_\_\_

Le(La) soussigné(e), au nom de NAV CANADA, accepte l'offre ci-dessus de louer,

Fait à \_\_\_\_\_

en ce \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, 19\_\_  
 (jour) (mois) (année)

Témoins pour NAV CANADA :

Nom : \_\_\_\_\_

Titre : \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_

Titre : \_\_\_\_\_

**OBLIGATIONS**

**Les obligations de NAV CANADA**

1. NAV CANADA fournit un logement équipé avec le chauffage, l'électricité, l'eau et les toilettes; de plus, le mobilier et l'équipement, lorsque nécessaires, sont fournis conformément aux listes prévues pour l'inventaire normalisé.
2. Toutes les fois qu'un nouvel employé déménage dans un logement appartenant à la Couronne ou à NAV CANADA, le représentant de celui-ci et le nouvel occupant en feront ensemble une inspection pour vérifier son état et procéder à l'inventaire du mobilier et de l'équipement. L'occupant en attestera l'exactitude et on lui fournira une copie du rapport sur l'état du logement et l'inventaire. Il incombe à NAV CANADA de remédier à toutes les déficiences constatées durant l'inspection.
3. NAV CANADA s'engage à entretenir convenablement le logement et à couvrir tous les frais d'entretien qu'entraîne l'usure normale du mobilier.
4. Dans le cadre de son programme d'entretien, NAV CANADA décore ou redécore au besoin l'intérieur et l'extérieur du logement. On s'efforcera de satisfaire le locataire en ce qui concerne la redécoration mais, en règle générale, la décision finale relève de NAV CANADA.
5. NAV CANADA répare ou remplace toute pièce du mobilier (quand celui-ci est fourni) devenu inutilisable à la suite de l'usure normale.
6. Quand un employé quitte le logement de la Couronne ou de NAV CANADA, le représentant de celui-ci et l'occupant feront sur place une inspection du logement et vérifieront l'inventaire. L'employé devra payer les frais de réparation et de remplacement causés autrement que par l'usure normale.

7. Lorsque l'emploi d'un occupant prend fin, le conjoint et (ou) les personnes à charge ont le droit de demeurer dans le logement jusqu'à la fin de l'année scolaire en cours ou pendant toute période que l'employeur juge raisonnable en attendant qu'un autre logement convenable soit trouvé, sous réserve de l'alinéa suivant. La disposition ci-dessus peut être révoquée après un préavis minimal de trois (3) mois si l'employeur a besoin du logement pour les nécessités du service, par exemple, à l'arrivée d'un remplaçant.

### **Les obligations de l'occupant**

1. L'occupant doit faire le nécessaire pour assurer le bon entretien quotidien du logement.
2. L'occupant ne peut apporter de changements au lieu d'habitation sans consentement écrit des autorités. Ceci comprend :
  - la redécoration du logement comme le badigeonnage, la pose de papier peint, la peinture ou le vernissage;
  - la pose de fils, de câbles ou d'antennes pour la radio ou la télévision sur le toit ou d'autres parties du logement;
  - l'installation d'importants appareils électriques additionnels; et
  - la construction de clôtures, de salles de jeux ou de pièces comme un garage, une serre ou des gîtes pour animaux domestiques.

Une fois la permission accordée pour faire effectuer de telles additions, l'occupant doit se conformer aux règlements municipaux s'appliquant à celles-ci et couvrir le total des frais de construction; ces additions doivent être complétées dans un délai raisonnable pour ensuite être soumises à l'inspection du représentant gouvernemental ou de NAV CANADA et gardées en bon état. Les additions apportées de façon permanente au logement ou à la propriété ne peuvent être démolies ou retirées par l'occupant au terme de la location.

3. La Couronne ou NAV CANADA fournit, au début de la location, les ampoules et les fusibles nécessaires au logement, mais leur remplacement sera la responsabilité du locataire.
4. Les occupants du lieu d'habitation sont responsables de l'entretien et des réparations normales qu'il peut nécessiter; ceci comprend :
  - le remplacement de fenêtres brisées et de fusibles; la fixation des gonds et des loquets des armoires de cuisine; enfin, entretien des fenêtres, portes, etc.;
  - le déplacement et la mise en place des fenêtres et des portes d'hiver, y compris leur pose pour l'hiver; et
  - l'entretien du terrain où est située l'habitation de façon à satisfaire NAV CANADA et voir à ce que les dispositions suivantes soient prises durant les périodes d'absence :
    - a) la neige et la glace doivent être déblayées des trottoirs, marches, etc.;
    - b) le gazon doit être tondu; et
    - c) les feuilles doivent être ramassées.
5. Tout ce qui risquerait de provoquer un incendie est formellement interdit. À cet effet :
  - on ne peut conserver dans le lieu d'habitation ni kérosène, ni essence ou autre matériau inflammable, sauf s'ils sont dans des contenants appropriés et en quantité raisonnable;
  - on devra assurer le libre accès aux escaliers et sorties de secours;
  - l'occupant ne peut modifier le câblage, les installations et les panneaux électriques du logement;
  - il est strictement interdit de poser des fils en travers des fusibles ou de relier les fusibles entre eux de quelque façon que ce soit;
  - les cuisinières doivent être gardées propres et dépourvues de graisse excessive; et
  - les occupants doivent nettoyer et changer, au besoin, les filtres à air des fournaies et les tampons d'humidificateur qui sont fournis par la Couronne ou par NAV CANADA.

6. Si un occupant ne respecte pas les clauses susmentionnées, la Couronne ou NAV CANADA peut exiger que le travail soit effectué aux frais de l'occupant. Ce manque de la part de l'occupant face à ses engagements pourra constituer un motif valable pour mettre un terme à la location et l'occupant peut, si NAV CANADA le juge nécessaire, recevoir un avis d'éviction.
7. L'occupant ne doit pas laisser s'accumuler cendres, ordures et véhicules hors d'état de service ou tout autre matériau encombrant en vrac, dans ou autour de son habitation, son jardin ou ses allées; il doit maintenir en tout temps le logement dans un état propre et salubre; immédiatement avant la fin de l'occupation, il doit laver les planchers, fenêtres et boiseries du logement. Si l'occupant ne parvient pas à maintenir l'habitation dans un état propre et rangé, la Couronne ou NAV CANADA se réserve le droit, moyennant un préavis écrit de deux (2) jours, de nettoyer le dit logement aux frais de l'occupant, à titre de loyer additionnel.
8. On s'attend à ce que l'occupant manifeste du discernement et du jugement dans l'usage des commodités et, en particulier, il doit veiller à éteindre les lumières lorsqu'elles ne sont pas nécessaires.
9. L'occupant est responsable du logement tout le temps où il y habite et il peut être contraint à payer la totalité ou une partie des frais de réparations pour tout dommage causé au terrain, au mobilier et à l'équipement du logement ainsi que des frais d'entretien de ces biens. Cette mesure s'applique à condition de pouvoir démontrer que l'occupant est directement responsable de l'entretien et des dommages causés au logement, peu importe si les dommages ou les négligences ont eu lieu au niveau de l'entretien durant une période où le locataire responsable des biens était absent du logement. Si un occupant compte être absent du logement pour une période pouvant aller jusqu'à 24 heures, il doit prendre ses propres dispositions pour assurer le soin du logement durant cette absence. Si l'absence devait être de plus de 24 heures, l'occupant doit en avertir le représentant de NAV CANADA pour que les dispositions nécessaires permettant les vérifications périodiques puissent se faire.

Si l'occupant néglige de prendre les dispositions nécessaires ou d'avertir le représentant de NAV CANADA et que le logement subit des dommages durant son absence, l'occupant devra acquitter la totalité des frais de réparations.

**APPENDICE H- FORMULAIRE D'ÉVALUATION ANNUELLE**

**APPENDICE I - FORMULAIRES NÉCESSAIRES**

<b>Titre du formulaire</b>	<b>Numéro du formulaire</b>	<b>Fait par</b>	<b>Disponible</b>
Chambre/dortoir Relevé de logement	6-GP-175P	TPC	Formulaires décentralisés Imprimés sur demande Veuillez contacter le service de Gestion des formulaires ou le Service des achats
Logements	SCT/300-269 (1990/03)	SCT	idem