

INFO EXPRESS

HLM public



2015 Mars, vol. 20, n° 1

Sommaire

Nouvelles

- Mise à jour du logiciel de calcul du loyer et du supplément au loyer
- Augmentation salariale dans le réseau des OH

Au quotidien

- Amiante : Vous prévoyez faire des travaux? Préparez-vous en conséquence!
- Le point sur les compteurs « intelligents » d'Hydro-Québec
- Rappel – Indexation automatique des revenus
- Rappel – Nouveau formulaire de bail de logement à loyer modique
- Rappel – Dispense de l'obligation de fournir des données sur les baux aux évaluateurs municipaux

Supplément au loyer

- Rappel – Recours collectif – Suppression des frais (de 8 \$ ou autre) pour les cuisinières et réfrigérateurs
- Rappel – Programme de supplément au loyer – Augmentation de loyer
- Rappel – Nouveauté informatique – Production numérique des documents relatifs au programme Supplément au loyer

Sur le Web

- Rappel – Modification apportée à la section 2, Attribution des contrats, du chapitre E, Les immeubles, du Manuel de gestion du logement social
- Prévention et action : mots d'ordre du nouveau plan d'action sur l'itinérance

Mise à jour du logiciel de calcul du loyer et du supplément au loyer

La mise à jour du logiciel de calcul du loyer (feuille de calcul Excel) et du supplément au loyer ainsi que le guide explicatif dûment modifié sont maintenant disponibles.

[Lire la suite](#)

Augmentation salariale dans le réseau des OH


Les conventions collectives des employés du gouvernement du Québec prévoient que le traitement et les échelles salariales en vigueur le 30 mars 2015 pourraient être majorés d'un pourcentage n'excédant pas 1 %.

[Lire la suite](#)

Nouvelles

Mise à jour du logiciel de calcul du loyer et du supplément au loyer

La mise à jour du logiciel de calcul du loyer (feuille de calcul Excel) et du supplément au loyer ainsi que le guide explicatif dûment modifié sont maintenant disponibles. Vous les trouverez dans l'Espace partenaires du site Web de la SHQ, dans la section Offices d'habitation, sous Exploitation d'un projet, dans la page [Documents et formulaires](#).

Conçu pour vous aider à déterminer le loyer ou le supplément au loyer conformément au [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#) , ce logiciel comprend également toutes les modifications relatives aux indexations en vigueur à compter du 1^{er} mars 2015 et décrites dans le présent *Info Express*.

Pour toute question, vous pouvez communiquer sans frais avec le Centre des relations avec la clientèle de la SHQ au 1 800 463-4315.

Augmentation salariale dans le réseau des OH

Les conventions collectives des employés du gouvernement du Québec prévoient que le traitement et les échelles salariales en vigueur le 30 mars 2015 pourraient être majorés d'un pourcentage n'excédant pas 1 %. La hausse accordée serait applicable à compter du 31 mars 2015 et correspondrait à l'écart entre la somme des variations annuelles de l'indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec et la somme des augmentations salariales accordées depuis 2010. Les données officielles de l'IPC pour 2014, qui permettront de déterminer le taux exact d'augmentation salariale, seront publiées par Statistique Canada le 17 avril 2015.

Dès que la publication officielle de l'IPC sera disponible, la SHQ communiquera avec vous au sujet de la hausse salariale à accorder au personnel des OH.

Au quotidien

Amiante : Vous prévoyez faire des travaux? Préparez-vous en conséquence!

Depuis juin 2013, à titre d'employeurs, les offices d'habitation sont soumis à de nouvelles dispositions réglementaires concernant l'amiante. À ce sujet, vous pouvez consulter [l'article de l'Info Express paru en décembre dernier \(volume 19, numéro 3\)](#).

En résumé, vous devez :

1. Faire localiser et tester les flocages et les calorifuges (HLM ciblés selon la date de construction);
2. Les faire inscrire dans un registre;
3. Apporter des correctifs si leur intégrité semble compromise.



Pour établir un ordre dans l'exécution des opérations tout en réalisant des économies d'échelle, voici ce que la SHQ recommande :


1. **Avant toute chose, adressez-vous à votre CS.** Il a le mandat de coordonner la localisation des composants concernés;
2. Votre priorité : répertorier et faire tester en laboratoire les flocages et les calorifuges visés par le règlement d'ici le 6 juin prochain;
3. Profitez de cette occasion pour faire tester les autres matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (MSCA) dans les immeubles où vous prévoyez faire des travaux d'ici deux ans;
4. Si le budget le permet, faites aussi tester les MSCA dans les autres immeubles visés par le règlement. En effet, même si des travaux n'y sont pas prévus à court terme, l'information sera disponible le moment venu. Vous obtiendrez un meilleur prix en combinant les tests en un seul mandat.

Des outils pour informer vos locataires et vos employés

Comme employeurs, vous avez l'obligation d'informer votre personnel d'entretien au sujet des risques que présente l'exposition à l'amiante. La SHQ a produit une [fiche d'information](#) à cet effet.

Par ailleurs, les actions entreprises pour vous conformer à la réglementation pourraient susciter des questions chez vos locataires. Nous vous encourageons à bien informer ces derniers **avant** de procéder à des inspections ou à des travaux sur les immeubles dont vous avez la responsabilité. [Un dépliant d'information](#) offert sur le site Web de la SHQ peut vous aider à répondre à leurs interrogations. Vous pouvez inviter vos locataires à consulter l'information en ligne ou encore, imprimer plusieurs exemplaires du dépliant et les distribuer. Vous pouvez ajouter les coordonnées de votre organisme au verso du dépliant.

Vous pourrez obtenir des renseignements additionnels sur les nouvelles dispositions réglementaires dans le [site Web de la Commission de la santé et de la sécurité du travail \(CSST\)](#) . Le [guide explicatif](#)  produit par la CSST renferme toute l'information nécessaire pour bien comprendre les aspects relatifs à la caractérisation des matériaux contenant de l'amiante.

Vous pouvez aussi communiquer avec [M. Félix Ménard Saint-Denis](#) , ingénieur et responsable du dossier de l'amiante à la SHQ.


Le point sur les compteurs « intelligents » d'Hydro-Québec

L'installation des compteurs de nouvelle génération d'Hydro-Québec, aussi appelés compteurs « intelligents », soulève des questions chez la population, y compris chez les gestionnaires et les locataires du réseau de l'habitation sociale.

La Société d'habitation du Québec se rallie à la position des autorités de la santé du Québec et du Canada qui concluent que l'exposition aux radiofréquences qui émanent des compteurs « intelligents » ne constitue pas de risque pour la santé publique. Les essais physiques réalisés jusqu'à maintenant démontrent que, séparément ou regroupés, les compteurs émettent beaucoup moins de radiofréquences que les téléphones cellulaires et les réseaux Wi-Fi domestiques, par exemple.

Par conséquent, la SHQ ne s'opposera pas à l'installation des nouveaux compteurs et n'autorisera l'octroi d'un budget à aucun organisme qui souhaitera prendre des mesures relativement à ces compteurs.

Rappel – Indexation automatique des revenus

Vous pouvez dès maintenant consulter les [nouvelles indexations entrées en vigueur le 1^{er} mars 2015](#)  (27 Ko) relativement au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Rappelons que ces indexations sont nécessaires au calcul des loyers (pour les nouveaux baux et les baux reconduits) et des réductions de loyer.


Ces tableaux donnent également les taux à utiliser pour indexer automatiquement les revenus annuels d'un ménage, lorsque les conditions prévues dans le Règlement sont respectées. Ces taux sont appliqués depuis le 1^{er} janvier 2015.

Veuillez noter que les charges additionnelles autres que l'électricité domestique (par exemple, les frais pour un stationnement ou un climatiseur) ne sont pas indexées et demeurent donc identiques à celles qui sont indiquées dans les paragraphes 2 à 6 de l'article 11 du Règlement.

Rappel – Nouveau formulaire de bail de logement à loyer modique

Le Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire est entré en vigueur le 24 février 2015. Ce règlement modifie, entre autres, les formulaires de bail obligatoires, dont le « Bail de logement à loyer modique ». Le remplacement des formulaires était nécessaire en raison des nombreux changements législatifs des dernières années. Depuis le 24 février 2015, les propriétaires ne peuvent plus utiliser les anciens formulaires et doivent obligatoirement se servir des nouveaux baux pour tous les nouveaux locataires. Les baux actuels resteront valides tant qu'ils seront reconduits. Il n'est donc pas obligatoire de faire signer ces nouveaux formulaires de bail aux anciens locataires. Toutefois, étant donné les modifications importantes apportées aux formulaires, notamment à l'annexe 6, « Services offerts au locataire par le locateur », il est suggéré de prévoir (sur 2 ou 3 ans, par exemple) la signature de nouveaux formulaires de bail par les anciens locataires.

Dans le cas des **nouveaux baux** de logements à loyer modique, le Règlement impose dorénavant d'y joindre l'annexe 6, « Services offerts au locataire par le locateur », lorsqu'ils comprennent des services qui se rattachent à la personne même du locataire (par exemple, un service de repas, un service d'entretien, etc.). Cette exigence était déjà en vigueur pour les baux réguliers intitulés « Bail de logement ».

Les personnes qui désirent se procurer un formulaire de bail pour habitation à loyer modique en **version papier**, avec annexe 6, sont priées de communiquer avec les Publications du Québec par téléphone, au 1 800 463-2100 (sans frais) ou au 418 643-5150. Nous tenons également à vous informer que jusqu'à nouvel ordre, la SHQ n'approvisionnera plus les organismes en formulaires papier de bail de logement à loyer modique. Les organismes peuvent s'en procurer à l'un des 26 bureaux de la Régie du logement, ainsi qu'aux Publications du Québec. Leur prix de vente demeure fixé à 1,99 \$. Pour commander vos baux en ligne, visitez le [site Web des Publications du Québec](#) .


La COGIWEB offre aux utilisateurs de SIGLS.NET la nouvelle version électronique des formulaires « Bail d'un logement à loyer modique » et « Bail d'un logement » ainsi que toutes les annexes nécessaires.

À titre d'information, vous trouverez en pièce jointe le Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, lequel contient les nouvelles annexes (formulaires de baux).

Rappel – Dispense de l'obligation de fournir des données sur les baux aux évaluateurs municipaux

La Loi sur la fiscalité municipale permet aux évaluateurs municipaux d'exiger que les propriétaires d'immeubles locatifs les instruisent, sous peine d'amende, de tous les détails paraissant sur les baux qu'ils négocient avec leurs locataires. Ces investigations permettent d'alimenter les banques de données servant à l'analyse des dossiers d'évaluation.

Toutefois, dans le cas des habitations à loyer modique, les renseignements demandés ne leur sont d'aucune utilité considérant notamment que les loyers sont fonction du revenu des locataires et que la SHQ et les municipalités concernées paient le déficit d'exploitation des logements. Les offices d'habitation, les coopératives et les OSBL peuvent donc se soustraire à l'obligation de répondre à de telles demandes.

Pour ce faire, la SHQ vient de mettre à jour, dans l'Espace partenaires de son site Web, une [lettre type](#)  (35 Ko) que vous pourrez remplir et retourner aux évaluateurs municipaux qui solliciteront des détails sur les baux.


Supplément au loyer

Rappel – Recours collectif – Suppression des frais (de 8 \$ ou autre) pour les cuisinières et réfrigérateurs

Dans un jugement rendu le 29 janvier 2015, la Cour supérieure du Québec a accueilli le recours collectif déposé contre la Société d'habitation du Québec relativement à la légalité des frais de 8 \$ imposés pour les cuisinières et les réfrigérateurs dans le cadre du programme Supplément au loyer (PSL). Il s'agit des frais exigés en vertu de la règle inscrite au chapitre D, sujet 6, page 9 du [Guide du PSL](#) qui se lit comme suit :

« Lorsque les frais inhérents à la fourniture d'appareils ménagers (cuisinière et réfrigérateur) sont inclus dans le coût du loyer inscrit au bail et qu'il est difficile d'identifier la portion du loyer relative à ce service, des frais mensuels sont fixés à 8 \$ par appareil ménager. »

À l'avenir, il ne sera plus possible d'exiger ces frais et la SHQ remboursera ceux perçus depuis le 1^{er} juillet 2004, plus les intérêts. Afin de se conformer à ce jugement, la SHQ vous a récemment adressé les requêtes suivantes :

- En premier lieu, dans le cas des baux signés ou renouvelés à **partir de maintenant**, la SHQ vous demande de ne pas inclure de frais (de 8 \$ ou autre) dans le calcul de la part du ménage lorsque les appareils électroménagers sont inclus dans le bail;
- Deuxièmement, en prévision du remboursement des frais aux locataires concernés par l'abolition de cette directive, nous vous demandons de transmettre à la SHQ, si ce n'est déjà fait, l'information relative aux logements dont les loyers incluent actuellement ces frais en remplissant le [tableau prévu à cet effet](#)  (38 Ko). Veuillez transmettre cette information à M^{me} Julie Lachance, dont les coordonnées figurent ci-dessous, le 15 avril 2015 au plus tard :

*Société d'habitation du Québec
Direction du secrétariat et des affaires juridiques
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau*

*Aile Saint-Amable, 4^e étage
Québec (Québec) G1B 3X7*

Télécopieur : 418 643-3738 (Prenez note que le numéro de télécopieur qui vous a été transmis précédemment était erroné.)

Courriel : julie.lachance@shq.gouv.qc.ca 

Pour toute information supplémentaire, veuillez communiquer avec le Centre des relations avec la clientèle de la SHQ au 1 800 463-4315.


Rappel – Programme de supplément au loyer – Augmentation de loyer

En vertu du programme Supplément au loyer (PSL), la hausse maximale d'un loyer qui peut être accordée sur demande des propriétaires privés pour l'année 2015 est établie à partir des variations moyennes suivantes, qui sont estimées par la Régie du logement :

- 0,6 % pour les logements non chauffés;
- 1 % pour les logements chauffés à l'électricité;
- 1,8 % pour les logements chauffés au gaz;
- 1,4 % pour les logements chauffés au mazout.

Rappelons que ces augmentations ne doivent pas être accordées automatiquement. Vous devez préalablement avoir en main la liste sur laquelle figurent les loyers de tous les logements de l'immeuble concerné.

Lorsqu'une hausse de loyer est accordée, il faut s'assurer que le loyer des logements subventionnés ne s'avère pas plus élevé que celui des logements non subventionnés comparables. Lorsque vous effectuez vos calculs, il est primordial de tenir compte aussi du coût des logements du secteur concerné.

Par ailleurs, il faut rappeler que les ententes conclues entre les offices et les propriétaires privés, dans le cadre du PSL, permettent une augmentation possible de loyer supérieure à celles précitées dans le présent article. Une majoration de taxes ou des travaux majeurs peuvent justifier cette augmentation. Le taux d'augmentation doit alors être fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement et appliquée dans le formulaire « Calcul 2015 – Comment s'entendre sur le loyer » qui se trouve sur le [site Web de la Régie du logement](#) . La version interactive de ce formulaire y est aussi offerte.


Si l'office doit utiliser le mode de calcul décrit dans le paragraphe précédent, il est invité à en informer la SHQ en inscrivant une mention à ce sujet sur l'annexe D qu'il transmettra à cette dernière.

Les organismes qui transmettront l'annexe D par voie électronique devront préciser par courriel les numéros des suppléments au loyer touchés et conserver dans leur dossier les calculs reliés à la fixation du loyer.

Rappel – Nouveauté informatique – Production numérique des documents relatifs au programme Supplément au loyer

Depuis le mois de janvier 2015, les documents relatifs à l'approbation des budgets et des états financiers et aux versements faits par l'entremise du programme Supplément au loyer (PSL), que vous recevez habituellement en version papier, sont produits en format numérique. Il s'agit essentiellement de lettres et de bordereaux. La conversion des documents du PSL en format numérique se fera progressivement au cours de l'année 2015. Ces documents seront déposés dans une application en ligne appelée EDI.

Les versions numériques offrent plusieurs avantages. En effet, vous serez informés par courriel de leur disponibilité dans l'application EDI, ce qui vous assurera un accès beaucoup plus rapide aux documents. De plus, les versions numériques seront conservées dans l'application EDI pour consultation ultérieure. Comme elles seront en format PDF, il vous sera aussi possible de les sauvegarder dans vos propres répertoires.

Pour vous prévaloir de cette nouveauté informatique, vous devez nous indiquer l'adresse de courriel à laquelle nous pourrions vous joindre. Nous vous suggérons de choisir une adresse organisationnelle, car celle-ci sera publique. Veuillez nous la transmettre par courriel à l'adresse suivante : louise.drolet@shq.gouv.qc.ca .

Nous vous fournirons ensuite le code d'utilisateur qui vous permettra d'accéder à l'application EDI ainsi que la procédure pour y récupérer les documents.

Pour toute information additionnelle, nous vous invitons à communiquer avec madame Louise Drolet, au 1 800 463-4315, poste 1147, ou par courriel, à louise.drolet@shq.gouv.qc.ca .

Sur le Web





Rappel – Modification apportée à la section 2, Attribution des contrats, du chapitre E, Les immeubles, du Manuel de gestion du logement social

La SHQ tient à vous rappeler qu'une mise à jour de la section 2 du chapitre E du *Manuel de gestion du logement social*, qui concerne l'attribution des contrats, a été mise en ligne en février 2015. Vous pouvez la récupérer dans l'Espace partenaires du site Web de la SHQ, dans Coops / OSBL ou Offices d'habitation, sous Exploitation d'un projet.

Depuis 2008, le gouvernement a modifié des lois afin de mieux encadrer le processus d'attribution des contrats et des sous-contrats publics. Ces modifications visent entre autres à susciter la confiance dans les marchés publics en permettant d'attester de l'intégrité des concurrents et à promouvoir la transparence dans les processus contractuels, le traitement intègre et équitable des concurrents et la reddition de compte fondée sur l'imputabilité des dirigeants d'organismes. Ces mesures ont une incidence sur les directives énoncées par la SHQ et sur le processus devant être respecté par les organismes en matière de gestion contractuelle. C'est pourquoi la SHQ a procédé à la révision des directives énoncées dans la section 2, Attribution des contrats, du chapitre E, Les immeubles, du Manuel de gestion du logement social. Il est de votre responsabilité de consulter cette section afin d'être informé des nouvelles obligations en matière contractuelle.

Quelques-unes des nouveautés sont présentées ci-dessous.

Pour tout contrat ou sous-contrat, les organismes doivent notamment se conformer aux mesures suivantes :

- Consulter certains registres afin de s'assurer de l'admissibilité des contractants :
 - [Registre des entreprises non admissibles \(RENA\)](#)  : Dans ce registre est consigné le nom des entreprises ayant commis une infraction énoncée dans l'annexe 1 de la Loi sur les contrats des organismes publics. Ainsi, avant d'accepter une soumission ou d'attribuer un contrat, l'organisme doit s'assurer que le soumissionnaire n'est pas inscrit au RENA ou, s'il y est inscrit, que sa période d'inadmissibilité aux contrats publics est terminée. Dans le cas des sous-contrats, le contractant a la responsabilité de vérifier l'admissibilité des sous-contractants.
 - [Registre des personnes non admissibles aux contrats publics](#)  du Directeur général des élections du Québec (DGEQ) : Avant d'attribuer un contrat, l'organisme doit s'assurer que le contractant n'est pas inscrit à ce registre où est consigné le nom des personnes physiques et morales déclarées coupables d'avoir contrevenu à une des dispositions encadrant le versement d'une contribution et avec lesquelles aucun contrat public ne peut être conclu.
 - [Registre des détenteurs de licence](#)  de la Régie du bâtiment du Québec : La Régie du bâtiment délivre des licences restreintes aux fins de l'obtention d'un contrat public, notamment lorsque des entreprises ou leurs dirigeants sont trouvés coupables d'infractions fiscales ou criminelles. Ces entreprises ne peuvent plus, dès lors, obtenir de contrats publics pour une période de cinq ans à compter de leur condamnation.
- Obtenir du contractant les attestations suivantes :
 - Attestation relative à la probité du soumissionnaire : Cette attestation, signée par le soumissionnaire, doit obligatoirement être présentée à l'organisme lors du dépôt d'une soumission. Elle confirme l'absence de collusion dans l'établissement de la soumission et l'absence de condamnation en vertu de la Loi sur la concurrence. Cette directive, déjà présente dans le manuel de gestion, est toujours en vigueur.
 - Déclaration concernant les activités de lobbying exercées auprès de l'organisme : Un soumissionnaire qui souhaite déposer une soumission auprès d'un organisme ou un contractant qui se voit octroyer un contrat de gré à gré ont l'obligation de présenter ce formulaire. Le contractant y déclare être conforme à la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbying.
 - Attestation de Revenu Québec : Dans le cas d'un contrat d'une valeur égale ou supérieure à 25 000 \$, tout contractant ou soumissionnaire ayant un établissement au Québec doit transmettre à l'organisme, avec sa soumission, une attestation délivrée par Revenu Québec. Cette attestation indique que le contractant ou le soumissionnaire a produit les déclarations et les rapports exigés en vertu des lois fiscales et qu'il n'a pas de compte en souffrance à l'endroit du ministre du Revenu du Québec. Cette directive, déjà présente dans le manuel de gestion, est toujours en vigueur.
- Publier les documents dans le système électronique d'appel d'offres (SEAO) :
 - Nous avons indiqué dans nos directives qu'il est obligatoire de publier l'avis d'appel d'offres public sur le [site Web du SEAO](#)  conformément à l'article 11 de la Loi sur les contrats des organismes publics, et nous avons également précisé les éléments qui doivent se retrouver dans cet avis. Les documents d'appel d'offres et, le cas échéant, tout ajout les modifiant, ne peuvent être obtenus que par l'intermédiaire du SEAO.

Certaines obligations qui découlent de la Loi sur les contrats des organismes publics ont également été ajoutées, notamment :


- L'interdiction de scinder ses besoins : Un organisme ne peut scinder ou répartir ses besoins ni apporter une modification à un contrat afin de ne pas avoir à recourir à la procédure d'appel d'offres public ou afin de se soustraire à toute autre obligation découlant des directives de la SHQ.


- La rotation des prestataires de services : Dans le cas des contrats octroyés de gré à gré, l'organisme doit prendre en considération les mesures de saine gestion contractuelle en évaluant la possibilité :
 - de procéder par appel d'offres public ou sur invitation;
 - de solliciter les fournisseurs, prestataires de services et entrepreneurs de la région;
 - de procéder à une rotation parmi les concurrents auxquels l'organisme fait appel ou de recourir à de nouveaux concurrents.

Vous trouverez également dans le manuel de nouvelles directives en ce qui a trait à la protection d'assurance exigée des prestataires de services et des entrepreneurs en vue de l'attribution de contrats. Les principales modifications concernent :

- les limites des polices d'assurance;
- l'exigence imposée par l'organisme à l'entrepreneur de fournir les preuves d'assurance responsabilité civile de ses sous-contractants, le cas échéant;
- l'exigence imposée au prestataire de services professionnels d'être titulaire d'une assurance responsabilité professionnelle en vigueur, lorsque ses services sont nécessaires.

Prévention et action : mots d'ordre du nouveau plan d'action sur l'itinérance

Le 7 décembre 2014, la ministre déléguée à la Réadaptation, à la Protection de la jeunesse et à la Santé publique, madame Lucie Charlebois, lançait le [Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020](#) . Celui-ci présente un ensemble de moyens concrets visant à agir sur les différents facteurs qui peuvent mener une personne à l'itinérance. L'approche globale, cohérente et durable qu'il préconise est centrée sur le parcours de vie des personnes.

Pour en savoir plus, consultez le magazine [Espace Habitat](#) .