

INFO EXPRESS

Logement communautaire et supplément au loyer



2021 janvier, vol. 26, N° 1

Sommaire

Nouvelles

[Taux d'indexation des revenus annuels applicables depuis le 1^{er} janvier 2021 \(Nouveau!\)](#)

[Modifications du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique \(RLRQ, chapitre S-8, r. 3\) – Pension alimentaire](#)

[Fin de la période transitoire pour les exigences d'accessibilité dans les nouveaux logements d'habitation](#)

[Nouvelle norme évaluant la contamination par les moisissures](#)

Au quotidien

[Les plafonds de revenus et les loyers médians 2020 sont en ligne!](#)

[Copropriétés divisées – Modifications en matière d'assurance](#)

[Programme AccèsLogis Québec \(ACL\) – Budgets d'exploitation 2021](#)

[À faire lors de changements au sein de votre conseil d'administration](#)

Modifications du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique

Nous désirons vous rappeler que certaines modifications au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique sont entrées en vigueur le 6 août 2020.

[Lire la suite.](#)

Fin de la période transitoire pour les exigences d'accessibilité dans les nouveaux logements d'habitation

La période transitoire de deux ans prévue à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Code de construction, introduisant au chapitre I, Bâtiment, des exigences en accessibilité à l'intérieur des nouveaux logements d'habitation est terminée.

[Lire la suite.](#)

Les plafonds de revenus et les loyers médians 2020 sont au ligne !


La SHQ vous informe que les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), les grilles de pondération des revenus et les loyers médians du marché (LMM) avec services ont été mis à jour pour 2020.

[Lire la suite.](#)

Nouvelles

Taux d'indexation des revenus annuels applicables depuis le 1^{er} janvier 2021

Article 19 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) : indexation automatique des revenus


Lors de la reconduction du bail, si la composition du ménage et la provenance de ses revenus par rapport aux revenus considérés dans le bail précédent n'ont pas changé, une indexation automatique des revenus annuels peut être effectuée conformément aux conditions établies dans le [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#) .

Le tableau suivant présente les taux d'indexation applicables depuis le 1^{er} janvier 2021, par type de revenus.

Type de revenus	Taux d'indexation
Pension de la Sécurité de la vieillesse et Supplément de revenu garanti maximal	1,27 %
Allocation pour contraintes temporaires à l'emploi (lorsque versée à une personne de 58 ans ou plus)	2,86 %
Allocation pour contraintes sévères à l'emploi	2,54 %
Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)	1,9 %


Rappel : l'indexation automatique peut être faite pour une période n'excédant pas trois années consécutives.

Modifications du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) - Pension alimentaire

Nous désirons vous rappeler que certaines modifications au [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#)  sont **entrées en vigueur le 6 août 2020**.

Les modifications concernent, entre autres, l'article 2 du règlement. Celui-ci prévoit maintenant, pour le calcul du loyer, l'**exclusion des sommes reçues à titre de pension alimentaire** pour l'entretien d'un enfant, jusqu'à concurrence d'une somme maximale de 350 \$ par mois par enfant.


Ces modifications **s'appliquent au calcul du revenu d'un ménage**, pour la détermination d'un loyer, lors de la reconduction d'un bail ou lors d'une nouvelle attribution d'un logement à loyer modique.

La SHQ met à votre disposition un modèle de lettre  (21 Ko) que vous pouvez adresser aux bénéficiaires des programmes de logement social afin de les informer de ces changements.

Il est à noter que les personnes inscrites sur une liste d'admissibilité le 6 août 2020 doivent **aviser l'organisme à qui elles ont fait une demande de logement que cette modification pourrait influencer sur le classement de leur demande**, afin que celui-ci soit révisé, le cas échéant.

Demande de diminution de loyer



Nous vous soulignons par ailleurs qu'un locataire dont le bail était en cours le 6 août 2020 peut présenter une demande de diminution de loyer **lorsque les revenus de son ménage peuvent être réduits à la suite de cette modification réglementaire**. La demande du locataire doit être soumise par écrit au locateur au plus tard avant la date de la reconduction de son bail ou le 30 septembre 2021, selon la plus éloignée de ces dates.

Pour appliquer la diminution, la SHQ met à votre disposition le formulaire [Demande de diminution de loyer pour pension alimentaire](#)  (487 Ko). Pour les années subséquentes, l'exemption s'intégrera automatiquement dans le calcul du loyer du locataire. La diminution de loyer devra être **appliquée en date de l'entrée en vigueur des modifications réglementaires**, et ce, quelle que soit la date de dépôt de la demande du locataire.

Notez bien qu'aucune demande entraînant une diminution de loyer inférieure à 10 \$ par mois ne peut être accordée.

La demande doit être traitée par le locateur au plus tard lors de la prochaine reconduction du bail du locataire ou, lorsque le bail du locataire a été reconduit sans indexation, d'ici le 30 septembre 2021. La SHQ encourage les organismes à **traiter ces demandes le plus rapidement possible**.

Si le demandeur n'est plus locataire au moment de la demande, le locateur doit traiter la demande dans un délai de trois mois suivant la date de son dépôt.

Pour une demande de réduction de loyer à la suite d'une diminution de revenu ou d'un changement dans la composition du ménage en vertu des articles 20 et 21 du [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#) , le formulaire [Demande de réduction de loyer](#)  (487 Ko) demeure à votre disposition.

Traitement à appliquer selon la date de reconduction du bail ou d'attribution d'un logement

Situation 1 - Nouvelle attribution

Outils et traitement

Utiliser la [Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer](#)  (1.4 Mo)

Pour les organismes utilisant SIGLS.NET, se référer à l'aide en ligne de l'application

Revenus à utiliser

Revenus de 2019

Informations supplémentaires

Pour ces baux, les revenus utilisés sont ceux de 2019. Il faut prendre la feuille de calcul (Pension alimentaire 2020). Le locataire doit déclarer sa pension alimentaire dans ses revenus. Aucune demande de diminution de loyer pour pension alimentaire n'est nécessaire puisque le calcul se fait dans l'onglet des pensions alimentaires de la feuille de calcul. Si le locataire subit une baisse de revenus au courant de l'année, il pourra faire une demande de réduction de loyer avec le formulaire approprié. Ses pensions alimentaires pourront alors y être déduites aussi.

Situation 2 - Bail reconduit à partir du 1^{er} octobre 2020

Outils et traitement

Utiliser la [Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer](#)  (1.4 Mo)

Pour les organismes utilisant SIGLS.NET, se référer à l'aide en ligne de l'application

Revenus à utiliser

Revenus de 2019

Informations supplémentaires

Pour ces baux, les revenus utilisés sont ceux de 2019. Il faut prendre la feuille de calcul (Pension alimentaire 2020). Le locataire doit déclarer sa pension alimentaire dans ses revenus. Aucune demande de diminution de loyer pour pension alimentaire n'est nécessaire puisque le calcul se fait dans l'onglet des pensions alimentaires de la feuille de calcul. Si le locataire subit une baisse de revenus au courant de l'année, il pourra faire une demande de réduction de loyer avec le formulaire approprié. Ses pensions alimentaires pourront alors y être déduites aussi.

Situation 3 - Baisse des revenus en cours de bail

Outils et traitement

Utiliser le formulaire [Demande de réduction de loyer](#)  (487 Ko)

Pour les organismes utilisant SIGLS.NET, se référer à l'aide en ligne de l'application

Revenus à utiliser

Revenus de 2020

Informations supplémentaires

Pour les réductions de loyer, les revenus utilisés sont ceux que le locataire reçoit au moment de la demande. Il pourra faire une demande de réduction de loyer avec le formulaire approprié. Ses pensions alimentaires pourront alors y être déduites.

Exemple d'application

Nouvelle attribution à compter du 1^{er} septembre 2020 : famille monoparentale avec 3 enfants, l'occupant 1 reçoit une pension alimentaire totale de 8 500 \$ pour deux de ses trois enfants (4 500 \$ pour le premier, 4 000 \$ pour le deuxième et 0 \$ pour le troisième). Note : 350 \$ x 12 mois = 4 200 \$.

Outil à utiliser : [Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer](#)  (1.4 Mo)

Revenus : 2019

Calcul du montant considéré :


Enfant 1 : 4 500 \$ - 4 200 \$ = 300 \$

Enfant 2 : 4 000 \$ - 4 000 \$ = 0 \$

Enfant 3 : 0 \$

Total considéré dans les revenus : 300 \$

Nous joindre

Pour toute question, nous vous invitons à contacter [votre conseiller ou conseillère en gestion](#)  (204 Ko).

Fin de la période transitoire pour les exigences d'accessibilité dans les nouveaux logements d'habitation

La période transitoire de deux ans prévue à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Code de construction, introduisant au chapitre I, Bâtiment, des exigences en accessibilité à l'intérieur des nouveaux logements d'habitation est terminée. Ainsi, tous les travaux de construction qui ont débuté à compter du 1er septembre 2020 doivent être exécutés conformément aux nouvelles exigences.

Les mesures de ce règlement visent à améliorer l'offre de logements répondant aux besoins présents et futurs des personnes qui ont ou auront une incapacité. Le Règlement prévoit que le concepteur du bâtiment aura le choix entre les deux niveaux suivants d'accessibilité à l'intérieur des logements :

Conception répondant aux besoins minimaux d'une personne ayant des incapacités motrices (sous section 3.8.4 du Code - Logement minimalement accessible d'une habitation)

Conception qui permet une adaptation future des logements aux besoins spécifiques d'une personne ayant des incapacités (sous section 3.8.5 du Code - Logement adaptable d'une habitation)

Visitez la page [Accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées](#) pour tout savoir sur ces exigences et pour télécharger le guide sur l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation, qui explique et exemplifie les normes à respecter.

Orientation de la SHQ

Depuis plusieurs années, la SHQ a intégré des mesures afin de favoriser l'adaptabilité des logements sociaux et communautaires lorsqu'elle finance leur construction et leur rénovation, et ce, pour augmenter le nombre d'unités adaptables. Autant dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL) que du Programme HLM (remise en état, travaux majeurs ou régénération), tous les logements accessibles par un parcours sans obstacles doivent être adaptables conformément aux exigences de la nouvelle sous section 3.8.5 du Code.

Dans l'impossibilité d'intégrer ces exigences lors d'une remise en état ou de travaux majeurs touchant les logements du parc de HLM, il faut analyser les différentes possibilités favorisant l'accessibilité et l'adaptabilité des logements.

Besoin d'aide?

Les représentants des organismes peuvent en tout temps contacter l'équipe de soutien technique ou leur chargé(e) de projet attribué(e) pour le programme ACL.

Nouvelle norme évaluant la contamination par les moisissures

Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) annonce la publication de la norme BNQ 3009 600, qui encadre d'une part l'analyse des bâtiments résidentiels pour en évaluer la contamination par les moisissures et déterminer la source de celle-ci et, d'autre part, la décontamination visant à rendre l'habitation saine.

La norme détaille la **démarche complète à suivre dans un cas présumé de contamination** d'une habitation par les moisissures, une première en Amérique du Nord. Elle inclut la recherche de la cause, l'évaluation de la contamination, la planification et la réalisation des travaux de décontamination, le contrôle de la qualité de la décontamination et même la communication avec le client ou la cliente.

En plus de se positionner comme la **référence dans le domaine**, la norme BNQ 3009 600 pourrait facilement être adoptée comme outil réglementaire par les villes ou comme exigence par les compagnies d'assurance. Elle pourrait aussi servir lors de litiges comme document de référence québécois fiable rassemblant les meilleures pratiques.

La SHQ est fière d'y avoir contribué, tant par son expertise que par son apport financier.

En savoir plus

Pour plus de renseignements, lisez le [communiqué de presse](#) .

Téléchargez gratuitement la norme [BNQ 3009-600 Contamination des habitations par les moisissures - Investigation et réhabilitation du bâtiment](#) .

Au quotidien

Les plafonds de revenus et les loyers médians 2020 sont en ligne!

La SHQ vous informe que les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), les grilles de pondération des revenus et les loyers médians du marché (LMM) avec services ont été mis à jour pour 2020.

Vous trouverez les PRBI, les LMM et les grilles de pondération 2020 dans l'une ou l'autre des sections suivantes de l'Espace partenaires :

Coops / OSBL :

[AccèsLogis Québec](#)

[HLM privé](#)

[Supplément au loyer](#)

Offices d'habitation :

[HLM public](#)


[AccèsLogis Québec](#)

[Supplément au loyer](#)

À propos

Rappelons que les PRBI servent à déterminer l'admissibilité d'un demandeur au Programme HLM, volets public et privé et au Programme de supplément au loyer (PSL). Ils correspondent au revenu maximal d'admissibilité, selon la composition du ménage.

Les LMM, pour leur part, sont utilisés lors de la sélection de nouveaux logements sur le marché locatif privé dans le cadre du PSL. Le loyer du logement sélectionné doit être égal ou inférieur au loyer médian de votre municipalité, selon la typologie du logement.

Enfin, les grilles de pondération servent à établir le classement des demandes en vue de constituer la liste d'admissibilité, conformément à l'article 27, al. 5 du [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#) .

Nous joindre

Pour toute question à propos des PRBI, des grilles de pondération et des LMM, communiquez avec notre Centre des relations avec la clientèle, au 1 800 463 4315.

Copropriétés divisées - Modifications en matière d'assurance

Le Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées et modifiant le Règlement sur certaines mesures transitoires pour l'application de la loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières a été adopté le 8 avril 2020. Ce règlement a des répercussions sur les copropriétés divisées. Nous vous présentons ici les changements auxquels vous devez porter attention depuis le 15 octobre 2020 **si cette situation de copropriété divisée s'applique à votre ensemble immobilier.**

Assurance responsabilité

Le Règlement vient établir à 1 M\$ (moins de 13 logements) et à 2 M\$ (13 logements et plus) le montant minimal de l'assurance responsabilité que doit souscrire, en vertu de l'article 1064.1 du Code civil du Québec (C.c.Q.), chacun des copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divisée. La disposition entre en vigueur le **15 octobre 2020**. La date d'entrée en vigueur peut être différente s'il y a une assurance en cours, selon sa date d'expiration.

Fonds d'auto assurance

À compter du **15 avril 2022**, le Règlement déterminera la contribution minimale au fonds d'auto assurance constitué en vertu de l'article 1071.1 C.c.Q. selon les scénarios suivants :

2. lorsque la capitalisation du fonds d'auto assurance est inférieure ou égale à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat des copropriétaires, la contribution est égale à la moitié de cette franchise;
4. lorsque la capitalisation de ce fonds est supérieure à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, la contribution est égale au montant résultant de la différence entre cette franchise et la capitalisation de ce fonds;
6. lorsque la capitalisation de ce fonds est supérieure ou égale à la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, aucune contribution n'est requise.

Évaluation du montant d'assurance

Le Règlement précise que seul un membre de l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec peut être chargé d'évaluer le montant que l'assurance souscrite par le syndicat des copropriétaires doit prévoir afin de pourvoir à la reconstruction de l'immeuble détenu en copropriété divisée selon les exigences prévues au premier alinéa de l'article 1073 C.c.Q. Cette disposition entre en vigueur le **15 avril 2021**. Si une évaluation du montant d'assurance par un membre d'un ordre professionnel a été faite dans les quatre ans précédant le 15 avril 2020, l'obligation d'évaluation débute cinq ans suivant la date de cette évaluation.

Risques couverts par le contrat d'assurance

Conformément au Règlement, les risques qu'un contrat d'assurance de biens souscrit par un syndicat de copropriétaires doit couvrir conformément au troisième alinéa de l'article 1073 C.c.Q. sont le vol, l'incendie, la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, les fuites et débordements d'installations sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution de l'eau à l'intérieur du bâtiment, la grève, l'émeute ou un mouvement populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule et les actes de vandalismes ou de malveillance. Cette disposition entre en vigueur le **15 avril 2021**. La date d'entrée en vigueur peut être différente s'il y a une assurance en cours, selon sa date d'expiration.

Programme AccèsLogis Québec (ACL) - Budgets d'exploitation 2021

La SHQ souhaite rappeler les modalités de transmission des budgets d'exploitation aux gestionnaires de projets subventionnés dans le cadre du programme ACL. Ainsi, selon la convention d'exploitation, l'organisme doit transmettre à la SHQ, dans les trois mois précédant le début de l'année financière, le budget d'exploitation servant à établir les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux.

Ces budgets doivent être présentés, à moins d'avis contraire de la SHQ, dans la même forme que celle qui était en vigueur lors de l'autorisation définitive du projet. Chaque budget devra préciser les services inclus dans les loyers et, le cas échéant, la nature et le coût des autres services offerts aux locataires ainsi que l'augmentation des loyers prévue pour 2021.

La SHQ vous invite à consulter les documents *Prévisions budgétaires 2021* et *Résumé des normes budgétaires - Programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec* en visitant la [page Budget dans l'Espace partenaires](#) du site Web de la SHQ.

Les documents électroniques doivent être transmis à la SHQ par courriel, à la Direction de l'habitation sociale concernée :

Direction de l'habitation sociale - [Est et Nord du Québec](#) : alexandre.belanger@shq.gouv.qc.ca 


Direction de l'habitation sociale - [Ouest et Sud du Québec](#) : consacl-dhsos@shq.gouv.qc.ca 

Pour de plus amples informations, communiquez avec le Centre des relations avec la clientèle de la SHQ, au numéro sans frais 1 800 463 4315, poste 1.

À faire lors de changements au sein de votre conseil d'administration

Nous souhaitons vous rappeler qu'advenant un changement dans la composition de votre conseil d'administration, il est essentiel que vous procédiez aux modifications requises au Registre des entreprises du Québec afin que les renseignements qui s'y trouvent soient exacts.

Par ailleurs, nous vous invitons à aviser votre conseiller ou conseillère en gestion à la SHQ de toute modification à votre dossier dans le but d'assurer la mise à jour des coordonnées de nos interlocuteurs.

Pour toute question à ce sujet, la SHQ vous invite à contacter [votre conseiller ou conseillère en gestion de la Direction de l'habitation sociale](#)  (204 Ko).

