



SOMMAIRE

ACTUALITÉS

NOUVELLES

- La température de l'eau chaude : comment s'y retrouver? p. 2
- Refinancement de votre emprunt hypothécaire après 10 ans : ce que vous devez savoir p. 2
- Entrée en vigueur du chapitre Bâtiment du Code de sécurité p. 3

Entrée en vigueur du chapitre Bâtiment du Code de sécurité

Adopté et publié dans la *Gazette officielle du Québec* du 16 janvier 2013, le chapitre Bâtiment du Code de sécurité entre en vigueur le 18 mars 2013.

Lire la suite à la page 3

AU QUOTIDIEN

- Taxes municipales p. 3
- L'entretien préventif p. 4
- Rappel : Productions des états financiers 2012 p. 5
- L'utilisation des systèmes de chauffage d'appoint : quelques consignes p. 5
- Indexation automatique des revenus p. 6

Rappel : Production des états financiers 2012

Le modèle vous permettant de préparer vos états financiers 2012 est disponible en format Excel sur le site Web de la SHQ.

Lire la suite à la page 5

SUR LE WEB

- Mise à jour de la foire aux questions de l'Espace partenaires p. 6

Indexation automatique des revenus

Vous trouverez en annexe les nouvelles indexations entrées en vigueur le 1^{er} mars 2013 relativement au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

Lire la suite à la page 6

LE PSL

- Augmentation de loyer p. 7
- Mise à jour du logiciel de calcul p. 8

Programme de supplément au loyer

Augmentation de loyer
Conformément au Programme de supplément au loyer (PSL), la hausse maximale de loyer qui peut être accordée sur demande des propriétaires privés pour l'année 2013...

Lire la suite à la page 7

À L'AGENDA

- Colloque des gestionnaires techniques p. 8

ANNEXES

- Indexations annuelles p. 9





NOUVELLES

La température de l'eau chaude :
comment s'y retrouver?

Afin de contrer la prolifération de bactéries potentiellement mortelles telles que la *legionella*, le Code de construction du Québec (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2) exige depuis 2008 que les chauffe-eau soient maintenus à un minimum de 60 °C et que la température de l'eau soit réduite à un maximum de 49 °C à la sortie des robinets de douche.

Toutefois, dans les résidences privées pour aînés qui sont assujetties à la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2), le Code de sécurité (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 3) exige que la température de l'eau soit abaissée de 49 °C à un maximum de 43 °C, et ce, autant pour l'eau du robinet de la baignoire que celle de la pomme de douche. Il est possible de vérifier si un bâtiment est assujetti à cette loi en faisant une recherche dans le [Registre des résidences](#) pour personnes âgées du ministère de la Santé et des Services sociaux.

En vertu de cette nouvelle réglementation de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), un délai d'un an est prévu pour permettre aux propriétaires n'ayant pas le bon type de dispositifs de limitation de la température de changer leurs équipements et de mettre les nouvelles règles sur la température de l'eau chaude en application. Ceux qui possèdent les bons dispositifs avaient jusqu'au 11 février dernier pour ajuster les robinets à 43 °C et commencer à tenir le registre de suivi.

À titre indicatif, la RBQ estime que, pour une construction neuve, les frais supplémentaires pour l'achat et l'installation du dispositif réglementaire sont de l'ordre de 150 à 200 \$.

Dans le cas d'un bâtiment existant, le coût moyen pour modifier l'équipement dans une baignoire ou une douche est de l'ordre de 1 750 \$.

Cette nouvelle réglementation a pour but d'éviter des risques de brûlures graves aux personnes âgées ou en perte d'autonomie. Les organismes concernés sont tenus de s'y conformer. Pour plus d'information, la RBQ a produit une [fiche technique](#) que nous vous invitons à consulter.

Refinancement de votre emprunt
hypothécaire après dix ans : ce que
vous devez savoir

Plusieurs organismes comme le vôtre, qui ont bénéficié des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec, ont vu ou verront bientôt leur prêt hypothécaire franchir le cap des dix ans.

Dans votre convention d'exploitation, il est prévu que votre organisme remette à la Société d'habitation du Québec (SHQ) la portion de capital du prêt hypothécaire initial qui aura été remboursée au terme des dix premières années d'exploitation de votre projet. Une fois établie la viabilité financière, technique et organisationnelle de l'ensemble immobilier, cette somme sera versée au Fonds québécois d'habitation communautaire.

Pour plus de renseignements à ce sujet, veuillez consulter le document d'information qui se trouve sur le [site Web de la SHQ](#).



Entrée en vigueur du chapitre Bâtiment du Code de sécurité

Entrée en vigueur le 18 mars 2013

Adopté et publié dans la *Gazette officielle du Québec* du 16 janvier 2013, le chapitre Bâtiment du [Code de sécurité](#) entre en vigueur le 18 mars 2013. À partir de cette date, les gestionnaires d'immeubles devront s'assurer que les exigences de construction qui étaient en vigueur lors de la construction des bâtiments sont respectées. Ils devront aussi se conformer à certaines exigences d'entretien et de vérification des façades, des stationnements à étages et des tours de refroidissement des bâtiments, le cas échéant. À ce sujet, nous vous invitons à consulter le [sommaire des exigences concernant l'entretien des façades](#).

La nouvelle réglementation prévoit par ailleurs d'autres dispositions plus contraignantes qui entreront en vigueur en 2014 (avertisseurs de fumée et de monoxyde de carbone, éclairage de sécurité et indice de propagation de la flamme), en 2016 (systèmes de détection et d'alarme incendie et moyens d'évacuation) et en 2018 (séparations coupe-feu). Nous vous invitons à consulter le [calendrier d'entrée en vigueur des exigences rétroactives](#). N'hésitez pas à contacter votre centre de services pour plus de détails à ce sujet.

Le texte complet du Règlement visant à améliorer la sécurité dans les bâtiments se trouve sur le [site de la Gazette officielle du Québec](#).

AU QUOTIDIEN

Taxes municipales

Il est essentiel de faire parvenir à la SHQ une copie complète (recto verso) des comptes de taxes municipales 2013 et de l'avis d'évaluation pour tous les immeubles que vous gérez et qui sont subventionnés par le Programme de logement à but non lucratif. Les copies doivent être envoyées, dès réception des documents, à l'attention de M. Jacques Vaillancourt :

Direction de l'expertise technique
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Saint-Amable, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

Par ailleurs, n'oubliez pas d'envoyer à la même adresse, peu importe la période de l'année, tous les documents que vous recevez relativement à l'évaluation municipale, avis de modification de valeur, changements de matricule ou de superficie de terrain, certificats ou autres.



L'entretien préventif : Êtes-vous à jour?

Vous trouverez ci-dessous un tableau des séquences de vérification mensuelles proposées dans le calendrier annuel du système d'entretien préventif des immeubles de la SHQ.

Pour connaître le détail des séquences de vérification, vous pouvez consulter le [Guide d'entretien préventif de la SHQ](#).

Système d'entretien préventif					
SÉQUENCES DE VÉRIFICATION	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	ANNUELLE
Logement					✓
Appareil de plomberie et robinetterie	✓				
Système d'éclairage d'urgence	✓		✓		
Interphone	✓				
Ameublement intérieur	✓				
Système d'évacuation d'air		✓			
Ventilateur d'alimentation en air frais		✓			
Puisard intérieur		✓			
Entrée électrique et distribution		✓			
Toit (plat ou en pente)			✓		
Murs extérieurs			✓		
Balcon et perron			✓		
Ouvertures extérieures			✓		
Antenne de télévision			✓		
Végétation			✓		
Ameublement et jeux extérieurs			✓		
Contenant à déchets				✓	
Stationnement et trottoir				✓	
Escalier et rampe d'accès				✓	
Remise				✓	
Patio				✓	
Clôture				✓	
Mur de soutènement				✓	

✓ Mois suggérés pour les séquences de vérification



Rappel : Production des états financiers 2012

Le modèle vous permettant de préparer vos états financiers 2012 est disponible en format Excel sur le [site Web de la SHQ](#).

La confirmation des données comptables pour l'année 2012 (transmise en janvier 2013) est nécessaire pour préparer vos états financiers. Il est important de fournir cette information à votre auditeur indépendant.

Nous vous rappelons que la SHQ a besoin d'un exemplaire des états financiers signés par l'auditeur et les représentants autorisés et dûment approuvés par le conseil d'administration **d'ici le 31 mars 2013**. Précisons que la SHQ doit exercer un suivi rigoureux des délais fixés par la convention d'exploitation pour le dépôt des états financiers vérifiés.



L'utilisation de systèmes de chauffage d'appoint : quelques consignes

Avec les vagues de froid qui ont sévi cet hiver, la SHQ tient à rappeler certaines consignes de base lors de l'utilisation d'appareils de chauffage électrique d'appoint.

Tout d'abord, vu l'intensité électrique élevée nécessaire au fonctionnement de ces appareils, il est recommandé d'utiliser un circuit électrique qui leur est réservé. En l'absence d'un circuit indépendant, la Corporation des maîtres électriciens du Québec (CMEQ) conseille, pour une utilisation sporadique, « de débrancher ou de fermer les autres appareils branchés sur le même circuit que le système de chauffage d'appoint afin de diminuer la charge électrique du circuit. »

Il est par ailleurs déconseillé de laisser ces appareils fonctionner en continu. Leur utilisation en l'absence d'occupant est également à proscrire.

Si l'utilisation d'un cordon prolongateur (rallonge électrique) est nécessaire pour alimenter un appareil de chauffage d'appoint, il importe de respecter les prescriptions du fabricant du système de chauffage quant au calibre minimal des conducteurs et à la longueur maximale du cordon prolongateur.

En terminant, la SHQ tient à rappeler qu'en vertu de la loi, toute modification à l'installation électrique d'un bâtiment doit être effectuée par un maître électricien.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez consulter le [communiqué émis par la CMEQ](#).



Indexation automatique des revenus

Vous trouverez en annexe les nouvelles indexations entrées en vigueur le 1^{er} mars 2013 relativement au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (Règlement). Rappelons que ces indexations sont nécessaires au calcul des loyers (pour les baux et les reconductions de baux) 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 s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2013.

SUR LE WEB

Savez-vous que le site Web de la SHQ contient plusieurs informations intéressantes et des outils pour vous aider dans votre travail quotidien? Il présente une multitude de renseignements et toutes les nouveautés.

Cette section de l'Info Express vous guidera dans le site de la SHQ et vous fera découvrir certaines informations intéressantes pour votre travail.

Mise à jour de la foire aux questions de l'Espace partenaires

Depuis janvier dernier, la foire aux questions (FAQ) se rapportant aux activités des centres de services a été mise à jour. Elle se trouve dans [l'Espace partenaires](#) des offices d'habitation, des coops/OSBL (HLM privé) et des centres de services.

Les questions/réponses sont classées selon les huit rubriques suivantes :

- entretien des immeubles (pour le personnel d'entretien des HLM publics et privés);
- bilan de santé des immeubles;
- contrats;
- travaux;
- architectes;
- ingénieurs;
- sinistres;
- centre de services.

Nous vous invitons à consulter [la FAQ](#) et à nous faire part de vos commentaires et suggestions par courriel.



SECTION SUPPLÉMENT AU LOYER

Cette section est réservée exclusivement aux organismes qui gèrent des unités du Programme de supplément au loyer

Augmentation de loyer

Conformément au Programme de supplément au loyer (PSL), la hausse maximale de loyer qui peut être accordée à la demande des propriétaires privés pour l'année 2013 est établie à partir des variations moyennes suivantes, estimées par la Régie du logement :

- 0,9 % pour les logements non chauffés;
- 0,9 % pour les logements chauffés à l'électricité;
- 0,2 % pour les logements chauffés au gaz;
- 1,7 % pour les logements chauffés au mazout.

Rappelons que ces augmentations n'ont pas à être accordées automatiquement. Vous devez préalablement avoir en main la liste indiquant le montant du loyer 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 faites ces calculs, il est primordial de tenir compte du coût des logements dans le secteur.

Par ailleurs, il faut rappeler que les ententes conclues entre les offices d'habitation et les propriétaires privés dans le cadre du PSL permettent d'accorder une augmentation de loyer supérieure à celles mentionnées dans le présent article. Une majoration de taxes ou des travaux majeurs peuvent justifier cette augmentation. Le taux doit cependant être fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Advenant que le propriétaire exige une augmentation de loyer supérieure au taux recommandé par la Régie du logement, vous pouvez valider ce taux à l'aide des factures appropriées en utilisant le formulaire « Calcul 2013 – Comment s'entendre sur le loyer », disponible sur le site Web de la Régie du logement au www.rdl.gouv.qc.ca. La version interactive de ce formulaire est aussi disponible sur le site de la Régie du logement.

C'est à partir de ce formulaire que l'ajustement du loyer pour l'année 2013 se calcule automatiquement conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Si l'organisme utilise le mode de calcul décrit au paragraphe précédent, nous vous demandons d'en informer la SHQ en inscrivant une mention à ce sujet dans l'annexe D qui lui sera transmise.

Dans le cas des organismes qui acheminent l'annexe D par voie électronique, veuillez préciser par courriel les numéros des unités touchées et conserver au dossier les calculs relatifs à la fixation du loyer.

Lorsqu'il s'agit d'unités PSL accordées dans le cadre des programmes Achat-Rénovation et AccèsLogis Québec, la hausse maximale de loyer doit correspondre au loyer économique déterminé par la coop ou par l'OSBL. Nous vous demandons de conserver les prévisions budgétaires justifiant ces hausses de loyer dans vos dossiers.



Mise à jour du logiciel de calcul

La mise à jour du logiciel de calcul informatisé du loyer ou de la subvention ainsi que le guide explicatif dûment modifié sont maintenant disponibles sur le [site Web de la SHQ](#).

Conçu pour vous guider dans la détermination du loyer ou de la subvention de 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 2013 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.

À L'AGENDA

Colloque des gestionnaires techniques : du 13 au 15 mars 2013

La Société d'habitation du Québec convie tout le personnel technique du réseau de l'habitation sociale et communautaire à participer au 25^e Colloque des gestionnaires techniques qui se tiendra à Québec du 13 au 15 mars prochain à l'Hôtel Loews Le Concorde.

Quatre thèmes figurent à la programmation 2013. Ce sont les mesures et les projets de développement durable, la gestion de projets, la santé et la sécurité ainsi que le point sur certains composants et produits. Nous vous invitons à consulter le [programme du colloque](#).

Pour vous inscrire, il suffit de remplir le [formulaire d'inscription](#) et de le retourner dans les meilleurs délais à l'adresse indiquée.

Cette publication a été réalisée par la SHQ. Vous pouvez télécharger ce document ainsi que les numéros antérieurs en format PDF à l'adresse : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/dxri>.

Vos commentaires sont toujours les bienvenus. Faites-les parvenir par courriel à l'adresse info.logementsocial@shq.gouv.qc.ca ou par la poste :

Direction générale de l'habitation sociale
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Saint-Amable, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE

À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2013**INDEXATION AUTOMATIQUE DES REVENUS (FACULTATIF) (article 19)**

Lors de la reconduction du bail, si aucun changement n'est intervenu dans la composition du ménage et dans la provenance des revenus de ce ménage par rapport à ceux considérés au bail précédent, une indexation automatique des revenus annuels peut être effectuée conformément aux conditions établies au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Ci-dessous, vous trouverez les taux d'indexation applicables pour l'année 2013 par type de revenus.

TYPE DE REVENUS	TAUX D'INDEXATION
<i>Pension de sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti maximal</i>	4,29 %
<i>Allocation pour contrainte temporaire à l'emploi (lorsque versée à une personne de 55 ans ou plus)</i>	2,66 %
<i>Allocation pour contrainte sévère à l'emploi</i>	2,66 %
<i>Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)</i>	2,8 %

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2013**CALCUL DU LOYER MENSUEL DE BASE (article 6)****OCCUPANT 2**

Si l'occupant 2 est un enfant du chef de ménage ou de son conjoint, les revenus mensuels de cet occupant, considérés pour déterminer le loyer de base ne peuvent excéder 327 \$ si cet enfant est âgé de 18 à 20 ans et 655 \$, s'il est âgé de 21 à 24 ans.

LOYER PROTÉGÉ (Mesure pour les travailleurs, article 6)

Cette mesure s'applique uniquement si elle permet de diminuer le loyer mensuel de base calculé et lorsque l'occupant 1 ou l'occupant 2 a des revenus de travail (codes 31, 32, 33) ou des allocations d'aide à l'emploi (code 47) et n'a pas reçu de prestations en vertu de la *Loi sur la sécurité de la vieillesse* (code 11 ou 12). Afin de prendre effet, cette mesure doit être demandée par l'occupant 1 et ne peut être faite qu'une seule fois par la même personne. Cette méthode de calcul peut s'appliquer pendant trois périodes de baux consécutives calculées à partir de la date où la demande a pris effet.

Loyer de référence :	497 \$ pour l'occupant 1 et 555 \$ pour les occupants 1 et 2 ou le loyer de l'année antérieure si celui-ci est supérieur aux montants précités. Ces montants sont indexés au 1 ^{er} mars de chaque année.
-----------------------------	--

CONTRIBUTION MENSUELLE DES PERSONNES INDÉPENDANTES (article 10)

La contribution pour chaque personne indépendante autre que celle identifiée comme occupant 2, correspond à 25 % des revenus mensuels de chacune de ces personnes jusqu'à concurrence de 81,75 \$ par personne.

CHARGES ADDITIONNELLES (article 11)

	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c. *
<i>Électricité domestique</i>	30,45 \$	34,45 \$	38,45 \$	42,45 \$	46,45 \$
* Pour les logements de plus de 4 c.c., ajouter 4,00 \$ par chambre à coucher additionnelle.					

À COMPTE DU 1^{ER} MARS 2013

LOYERS MINIMUMS 2013

COMPOSITION DU MÉNAGE	LOYER MINIMUM DE BASE
Ménage sans enfant et sans contrainte à l'emploi	
1 adulte	147,25 \$
2 adultes	228,25 \$
Ménage avec enfant et sans contrainte à l'emploi	
1 adulte, 1 enfant	208,50 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	238,75 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	258,50 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	282,50 \$
Ménage avec enfant dont les occupants 1 et 2 ont des contraintes temporaires à l'emploi	
1 adulte, 1 enfant	240,00 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	270,25 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	312,50 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	336,50 \$
Ménage avec enfant dont l'un des occupants est sans contrainte et l'autre avec des contraintes temporaires à l'emploi	
2 adultes, 1 enfant	287,00 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	311,00 \$
Ménage avec enfant dont au moins l'un des occupants a des contraintes sévères à l'emploi (allocation de solidarité sociale)	
1 adulte, 1 enfant	283,00 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	314,25 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	366,75 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	391,50 \$
Ménage dont l'un des occupants est non prestataire du programme d'aide sociale	
1 adulte	147,25 \$
1 adulte, 1 enfant	208,50 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	238,75 \$
2 adultes et plus	228,25 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	258,50 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	282,50 \$

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER
TABLEAU DES FORFAITAIRES MENSUELS POUR SERVICES INCLUS OU EXCLUS AU BAIL

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2013

DÉDUCTIONS

Les déductions sont applicables **seulement** lorsque les services ci-dessous **ne sont pas inclus au prix du loyer au bail**. Si ces services sont inclus dans le prix du loyer au bail, il n'y a aucune déduction à faire.

	Studio	1 c.c.¹	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.
<i>Chauffage</i>	51,70 \$	51,70 \$	56,30 \$	61,05 \$	75,20 \$
<i>Eau chaude</i>	10,50 \$	10,50 \$	11,60 \$	12,75 \$	14,15 \$

¹ c.c. signifie « chambre à coucher »

CHARGES ADDITIONNELLES

	Studio	1 c.c.¹	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c. *
<i>Électricité domestique</i>	30,45 \$	34,45 \$	38,45 \$	42,45 \$	46,45 \$

* Pour les logements de plus de 4 c.c., ajouter 4,00 \$ par chambre à coucher additionnelle

¹ c.c. signifie « chambre à coucher »

<i>Cuisinière</i>	8,00 \$	
<i>Réfrigérateur</i>	8,00 \$	
<i>Climatiseur*</i>	5,00 \$	
<i>Stationnement extérieur</i>	5,00 \$	
<i>Extérieur avec prise</i>	10,00 \$	
<i>Extérieur additionnel (2^e)</i>	20,00 \$	
<i>Extérieur (2^e) avec prise</i>	30,00 \$	
<i>Stationnement intérieur</i>	20,00 \$	
<i>Intérieur additionnel</i>	50,00 \$	

*Ne s'applique pas si l'électricité est payée par le locataire.

Ces montants forfaitaires sont valides jusqu'au 28 février 2014.

N.B. : Pour toute question sur l'application de ces montants forfaitaires dans le calcul de la subvention, vous pouvez communiquer avec un(e) agent(e) à l'analyse au programme de Supplément au loyer au numéro sans frais 1 800 463-4315. Une fois ce numéro composé, choisissez le #, puis dites le nom de votre agent(e).

