

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	1
<p><i>Toute personne admissible à un logement à loyer modique se voit attribuer un classement en fonction de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>la catégorie de logement;</i> • <i>la sous-catégorie de logement;</i> • <i>la priorité de sa demande;</i> • <i>la pondération de sa demande;</i> • <i>son choix de secteur, s'il y a lieu.</i> <p>CATÉGORIES DE LOGEMENT</p> <p><i>La catégorie de logement détermine le type de clientèle admissible à un logement ou à un immeuble donné. Il existe trois catégories de logements :</i></p> <p>Catégorie A</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Catégorie A (pour les personnes âgées)</i> <p><i>Pour être admissible, il faut qu'au moins un membre du ménage soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>âgé de 65 ans et plus;</i> <p><i>ou</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>une personne handicapée qui, en raison de ses incapacités motrices, est susceptible de rencontrer des difficultés à accéder à un logement ou à y circuler.</i> <p>Catégorie B</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Catégorie B (pour les familles)</i> <p><i>Pour être admissible, il faut que les membres du ménage soient :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>âgés de moins de 65 ans;</i> <p><i>et</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>des conjoints ou des personnes unies par des liens de parenté au sens de l'article 655 du Code civil, et ce, jusqu'au second degré.</i> <p><i>Le lien de parenté ne s'applique pas au proche aidant lorsque le ménage comprend une personne handicapée.</i></p> <p><i>Le degré de parenté jusqu'au second degré, au sens de l'article 655 du Code civil, peut être évalué pour une personne donnée à l'aide du diagramme suivant :</i></p>			

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	2
<pre> graph TD Personne((Personne)) --- Parents((Parents)) Personne --- Grands-parents((Grands-parents)) Personne --- Petits-enfants((Petits-enfants)) Personne --- Freres-sœurs((Frères et sœurs)) Personne --- Enfants-à-charge((Enfants à charge*)) </pre>			
<p><i>La personne au cœur du diagramme représente le chef du ménage et son conjoint ou sa conjointe, s'il y a lieu.</i></p> <p><i>Toutes les personnes désignées comme au second degré, leur conjoint ou conjointe ainsi que leurs enfants à charge sont aussi admissibles.</i></p> <p><i>Les personnes à charge doivent remplir les conditions prévues à l'article 23 de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles.</i></p>			
Catégorie C	<ul style="list-style-type: none"> • Catégorie C (pour les personnes ayant des besoins spéciaux) <p><i>Pour être admissible, il faut avoir besoin d'installations spéciales ou de services d'assistance personnelle sur place, à l'exclusion des services alimentaires, en raison de son état physique, affectif ou psychosocial.</i></p>		
	<p>SOUS-CATÉGORIES DE LOGEMENTS</p> <p><i>Les logements à loyer modique sont classés en sous-catégories suivant qu'il s'agisse d'une chambre ou d'un studio ou suivant le nombre de chambres à coucher qu'ils comportent.</i></p>		
Normes d'occupation			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	3
<p><i>Les logements à loyer modique construits ou aménagés en vue de leur occupation par une personne handicapée qui, en raison de ses incapacités motrices, est susceptible de rencontrer des difficultés à accéder à un logement ou à y circuler, constituent une sous-catégorie de logement.</i></p> <p><i>En outre, le nombre de chambres à coucher nécessaires selon la composition du ménage du demandeur détermine la sous-catégorie de logement pour le ménage :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>un studio est attribué à une personne seule;</i> • <i>une chambre à coucher est attribuée à une personne seule ou à un couple (chef du ménage et s'il y a lieu son conjoint ou sa conjointe);</i> • <i>une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à :</i> <ul style="list-style-type: none"> – <i>toute personne additionnelle que comprend le ménage. Toutefois, deux personnes de moins de sept ans occupent la même chambre et deux personnes de même sexe de sept ans ou plus peuvent occuper la même chambre;</i> – <i>une personne handicapée dont la déficience physique ou mentale ou le moyen utilisé pour pallier son handicap l'empêche de partager une chambre ou nécessite une chambre supplémentaire.</i> <p><i>Quand les parents vivent séparément, l'organisme attribue, le cas échéant, à chaque parent un logement comprenant le nombre de chambres nécessaires pour accueillir les enfants, s'ils demeurent avec le parent concerné au moins 40 % du temps.</i></p> <p><i>L'organisme doit exiger les preuves attestant qu'il y a effectivement une garde partagée à au moins 40 %, soit au moins 146 jours (décision d'un tribunal, entente légale) avant de statuer sur l'attribution d'un logement. La même exigence s'appliquera dans des cas de relogement.</i></p> <p><i>L'organisme peut, s'il le désire, appliquer des conditions ou des critères d'attribution différents de ceux décrits précédemment afin de tenir compte de spécificités d'un jugement de garde partagée, de la dimension du logement ou de cas exceptionnels. Il doit, à cette fin, adopter un, deux ou les trois règlements F-5, F-6 et F-7 et les faire approuver par la Société d'habitation du Québec pour obtenir un certificat de conformité. Si cette étape n'a pas encore été franchie ou si vous désirez apporter des modifications à vos règlements locaux, consultez le sujet 8 du présent chapitre, « Adoption de la réglementation ». Veuillez prendre note que les modifications apportées à vos règlements locaux relatifs aux normes d'occupation n'ont aucune incidence sur</i></p>			

*Normes
d'occupation :
garde partagée*

*Règlements
locaux facultatifs
relatifs aux
normes
d'occupation*

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	4
<i>la pondération des demandes.</i>			
DEMANDES PRIORITAIRES			
<i>Les demandes prioritaires sont les suivantes :</i>			
<ul style="list-style-type: none"> • <i>la personne dont le bail est résilié en vertu de l'article 1974.1 du Code civil ou qui est victime de violence conjugale selon une attestation délivrée par un centre d'hébergement pour de telles personnes, par un corps de police ou par un établissement du réseau de la santé et des services sociaux;</i> • <i>le demandeur dont le logement est détruit par un sinistre ou déclaré impropre à l'habitation par la municipalité pour une période supérieure à 30 jours, à la condition qu'une demande soit présentée au locateur dans les 15 jours qui suivent l'événement;</i> • <i>le demandeur délogé par suite de la mise en application d'un programme réalisé en vertu de l'un des articles 54, 73 et 79 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec ou par suite d'une expropriation ou d'une acquisition de gré à gré par une municipalité ou par un organisme constitué à titre d'agent de cette municipalité, à condition qu'une demande soit faite au locateur dans les six mois suivant la date du départ du logement;</i> • <i>le demandeur qui réside dans un logement à loyer modique et dont la sécurité ou la santé ou, le cas échéant, celle d'un membre de son ménage, exige qu'il soit relogé;</i> • <i>le demandeur qui est locataire de la coopérative d'habitation ou de l'organisme sans but lucratif qui bénéficie du programme Supplément au loyer;</i> • <i>le locataire visé par l'article 1990 du Code civil ou celui qui a fait une demande de relogement reconnue comme étant prioritaire par règlement du locateur.</i> 			
<i>L'organisme doit :</i>			
<ul style="list-style-type: none"> • <i>établir une procédure de gestion des demandes prioritaires;</i> • <i>établir une procédure de gestion des demandes de relogement qui lui sont soumises permettant de désigner les relogements qui se verront attribuer une priorité et qui seront classés en fonction de l'article 23; les demandes de relogement qui ne sont pas prioritaires seront traitées comme des demandes nouvelles et seront inscrites sur la liste d'admissibilité régulière;</i> 			

*Demandes
prioritaires*

*La gestion des
demandes
prioritaires*

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	5
<ul style="list-style-type: none"> • <i>établir les critères d'admissibilité à un relogement;</i> • <i>classer les demandes prioritaires (déterminer l'ordre de priorité pour traiter ces demandes et déterminer le classement des demandes à l'intérieur de chaque priorité).</i> <p><i>Une demande demeure prioritaire tant que la situation dure.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une personne dont le logement est détruit par un sinistre ou déclaré impropre à l'habitation, la demande demeure prioritaire tant que la personne n'a pas retrouvé des conditions d'habitation équivalentes à celles dont elle profitait auparavant.</i></p> <p><i>La demande d'une personne victime de violence conjugale demeure prioritaire tant et aussi longtemps que sa situation nécessite qu'elle soit logée en priorité de façon à ce que sa sécurité soit assurée.</i></p> <p><i>Exemple : Une personne victime de violence conjugale fait des demandes de logement à loyer modique à plusieurs organismes (office d'habitation, coopérative et OSBL). Dès que cette personne intègre un logement sécuritaire, par exemple dans un office d'habitation, elle n'est plus prioritaire. Si elle désire garder sa demande pour avoir un logement dans un autre organisme, celle-ci devient régulière, car elle n'est plus en situation de danger et d'urgence.</i></p> <p>PONDÉRATION DES DEMANDES</p> <p><i>Dans le but d'ordonner les demandes admissibles, l'organisme doit pondérer celles-ci selon un ensemble de critères, ce qui permettra d'accorder des points à chacune des demandes. Les critères sur lesquels la pondération sera effectuée sont les suivants.</i></p> <p>Les critères obligatoires</p> <p>1. Revenu</p> <p><i>Le demandeur ayant un revenu inférieur à celui établi aux annexes 1, 2 ou 3 (voir sujet 1 du présent chapitre), selon la composition de son ménage et la région concernée, obtient respectivement six, quatre ou deux points.</i></p> <p>Le revenu considéré</p> <p><i>Avant de procéder à la pondération, l'organisme doit calculer le revenu considéré du ménage comme établi par le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Ce revenu correspond à l'ensemble des revenus annuels bruts de l'année civile précédant la date du dépôt de la</i></p>			

*Durée de la
priorité*

Pointage maximal

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	6
<p><i>demande de toutes les personnes majeures composant le ménage (pour plus d'information, voir le sujet 4 du chapitre D, « Établissement du revenu considéré »).</i></p> <p><i>Une fois le revenu considéré du ménage établi, l'organisme procède à la pondération en utilisant l'annexe 1, 2 ou 3. Les revenus prévus dans ces annexes sont ajustés annuellement en fonction des loyers médians du marché établis pour l'application de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. La Société informe le public annuellement du résultat de l'ajustement au moyen d'un avis publié dans la Gazette officielle du Québec.</i></p> <p>2. Enfant mineur</p> <p><i>L'organisme attribue un point pour chaque enfant mineur du demandeur et/ou de son conjoint ou de sa conjointe lorsque le demandeur en a la garde pendant au moins 40 % du temps. Les tuteurs légaux sont aussi considérés pour ce pointage.</i></p> <p>3. Ancienneté de la demande</p> <p><i>L'organisme accorde deux points par année d'ancienneté, à la date d'anniversaire de la demande, pour un maximum de six points (trois années d'attente).</i></p> <p>Les critères facultatifs</p> <p><i>Les critères facultatifs peuvent être adoptés par l'organisme si ce dernier le souhaite. Ces critères devront être adoptés par règlement de l'organisme et soumis ensuite à la SHQ pour approbation (voir le sujet 8 du présent chapitre, « Adoption de la réglementation »). L'organisme pourra les appliquer dès la réception de son certificat de conformité.</i></p> <p><i>Si l'organisme le désire, il peut adopter le règlement F-15 et accorder six points au lieu des deux ou quatre points qui seraient normalement alloués à une personne seule qui répond aux critères suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• elle est âgée de 65 ans ou plus et a un revenu (sans égard à la source) inférieur ou égal au montant maximal que peut recevoir une personne au titre de la pension de la Sécurité de la vieillesse et du Supplément de revenu garanti;</i> <i>ou</i> <i>• elle reçoit une prestation en vertu du Programme de solidarité sociale pour contraintes sévères à l'emploi.</i> <p><i>Ce règlement doit inclure obligatoirement ces deux situations.</i></p>			

*Ancienneté de la
demande*

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	7
<p><i>Points supplémentaires à accorder à un demandeur</i></p> <p><i>L'organisme qui le désire peut accorder des points supplémentaires au demandeur en adoptant un ou plusieurs des règlements locaux visés par les résolutions F-16, F-17, F-18 et F-19 et les soumettre à la Société pour approbation en vue de l'obtention d'un certificat de conformité. Dès la réception de son certificat de conformité, l'organisme pourra les appliquer (voir le sujet 8 du présent chapitre, « Adoption de la réglementation »).</i></p> <p><i>Le total des points à accorder à un demandeur pour une situation ou l'ensemble des situations décrites dans les critères locaux ne doit pas être supérieur à cinq. Ces points s'ajoutent aux résultats obtenus avec les autres critères de pondération.</i></p> <p>1. Personne handicapée (0 à 5 points)</p> <p><i>La personne handicapée qui, en raison de son incapacité motrice, ne peut accéder à son domicile ou y circuler de façon sécuritaire pour l'accomplissement de ses activités courantes peut se voir accorder des points supplémentaires.</i></p> <p><i>L'organisme peut prendre en considération les déficiences en matière d'habitabilité et les barrières architecturales auxquelles cette personne fait face.</i></p> <p>2. Environnement préjudiciable (0 à 5 points)</p> <p><i>Le logement occupé par le demandeur est situé dans un environnement qui lui est préjudiciable, c'est-à-dire un environnement qui peut lui nuire ou lui causer un dommage.</i></p> <p>3. Harmonie sociale (0 à 5 points)</p> <p><i>L'organisme doit démontrer qu'il éprouve des problèmes particuliers dans un ou plusieurs immeubles et qu'il a :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• cerné clairement une situation problématique (effectué une analyse du milieu : statistiques, données sur la clientèle, etc.);</i> <i>• élaboré un projet précis pour favoriser une mixité sociale et améliorer le milieu de vie.</i> <p><i>Le but de ce projet est d'intégrer dans l'immeuble une clientèle ciblée pour créer un milieu de vie présentant un tissu social équilibré pour résoudre le problème. Donc, ce projet vise à résoudre un problème précis lié à un immeuble ou à un secteur. Il n'est pas permanent. Le conseil d'administration ou l'assemblée générale, selon le statut de l'organisme, doit effectuer un suivi périodique du projet jusqu'à l'atteinte des objectifs.</i></p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	8
<p>4. Personne handicapée (0 à 5 points)</p> <p><i>Les trois conditions suivantes doivent être remplies :</i></p> <p>a. <i>La personne handicapée a une incapacité motrice susceptible de l'empêcher d'accéder à un logement ou d'y circuler;</i></p> <p>b. <i>Elle réside sur le territoire de sélection du locateur;</i></p> <p>c. <i>L'immeuble concerné ne comprend que des logements de catégorie C.</i></p> <p>Pointage dans les coopératives et les OSBL</p> <p><i>Les coopératives d'habitation ainsi que les organismes sans but lucratif peuvent établir, par règlement, des critères de classement distincts de ceux décrits précédemment (pondération des demandes) et leur attribuer un pointage différent, le tout, sous réserve du respect des seuils de revenus maximaux prévus dans l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale quant à l'admissibilité (plafond des revenus déterminant les besoins impérieux – PRBI).</i></p> <p><i>Une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif peut définir des critères liés à ses objectifs spécifiques et à l'implication du demandeur dans la gestion des logements de l'organisme.</i></p> <p><i>La méthode utilisée pour accorder les points liés à ces facteurs doit être adoptée par règlement et approuvée par la SHQ.</i></p> <p>LISTES D'ADMISSIBILITÉ</p> <p>Nombre</p> <p><i>Après avoir déterminé les demandes admissibles, l'organisme doit établir les listes d'admissibilité pour chacun des territoires de sélection qu'il couvre.</i></p> <p><i>Chaque liste d'admissibilité est :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>établie par catégorie, sous-catégorie et secteur, s'il y a lieu;</i> • <i>classée par ordre :</i> <ul style="list-style-type: none"> – <i>les demandes prioritaires, selon la procédure de gestion de ces demandes établie par l'organisme;</i> – <i>les demandes régulières en fonction de la pondération;</i> • <i>mise à jour périodiquement (ajouts, radiations, réinscriptions, etc.);</i> • <i>affichée, et ce, sans renseignements nominatifs.</i> 			

Pointage
coops et OSBL

Objectifs
spécifiques coops
et OSBL

Nombre de listes

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	9
	<p><i>Le nombre de listes d'admissibilité nécessaires par territoire de sélection est déterminé par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>la catégorie de logement à laquelle renvoient les demandes (personnes âgées, familles, clientèle spécialisée);</i> <i>la sous-catégorie de logement : le nombre de chambres à coucher autorisé pour le ménage.</i> <p><i>Pour chacune des catégories ainsi que pour chacune des sous-catégories de logements, l'organisme prépare une liste d'admissibilité distincte.</i></p> <p><i>Prenons par exemple un immeuble de catégorie A réservé aux personnes âgées offrant des logements d'une chambre à coucher et de deux chambres à coucher. Pour cet organisme, deux listes d'admissibilité sont nécessaires, une pour classer les ménages admissibles à recevoir un logement d'une chambre à coucher et l'autre pour ceux pour lesquels un logement de deux chambres à coucher est justifié.</i></p> <p>Classement des demandes</p> <p><i>Sur ces listes d'admissibilité paraissent d'abord les demandes prioritaires selon l'ordre de préséance établi par l'organisme en vertu de l'article 23.1 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.</i></p> <p><i>Lorsque l'organisme reçoit plus d'une demande prioritaire pour la même catégorie ou sous-catégorie de logement, la préséance sur la liste d'admissibilité est accordée à la demande qui répond aux critères de classement établis par l'organisme dans sa procédure de traitement des demandes prioritaires.</i></p> <p><i>Par la suite, selon le pointage obtenu, l'organisme ordonne sur ces mêmes listes les autres demandes admissibles (non prioritaires) par ordre décroissant, soit de la pondération la plus haute à la plus basse.</i></p> <p>Égalité de pointage</p> <p><i>Si deux demandes de logement (non prioritaires) obtiennent un pointage identique, la préséance sur la liste d'admissibilité sera accordée à la demande la plus ancienne. S'il y a encore égalité, c'est la demande du ménage dont le revenu est le plus bas qui prévaut.</i></p> <p>Durée de validité de la demande</p> <p><i>L'inscription sur la liste d'admissibilité est valide pour une période d'un an. Cependant, cette durée peut être différente pour une première inscription si l'organisme s'est fixé, par règlement, une date annuelle unique d'expiration des demandes.</i></p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Règlement sur l'attribution des logements			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Classement	C	6	10
<i>Avis de renouvellement de la demande et radiation de la liste d'admissibilité</i>	<p><i>Au moins 30 jours avant l'échéance de la demande, l'organisme doit aviser le demandeur qu'elle sera rayée du registre des demandes et, le cas échéant, de la liste d'admissibilité. Pour éviter cette radiation, le demandeur doit, avant l'échéance, aviser par écrit l'organisme qu'il désire toujours obtenir un logement à loyer modique et, par conséquent, lui faire part de tout changement dans les renseignements fournis dans sa demande.</i></p>		
<i>Consultation de la liste d'admissibilité</i>	<p><i>L'organisme doit permettre la consultation de la liste d'admissibilité à son bureau. S'il n'a pas de bureau, il doit en permettre la consultation chez son secrétaire ou un autre représentant ou par un mode de diffusion électronique.</i></p> <p><i>Le système de consultation doit respecter l'anonymat des demandeurs et n'indiquer que la pondération obtenue avec le numéro de dossier permettant à chacun de se reconnaître. Le numéro d'assurance sociale ou le numéro de la carte d'assurance maladie d'un demandeur ne doit pas être utilisé, car il constitue un renseignement personnel et son utilisation contreviendrait à la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels.</i></p>		
<i>Mise à jour des listes d'admissibilité</i>	<p>Mise à jour</p> <p><i>Les listes d'admissibilité sont mises à jour périodiquement lors du renouvellement de la liste, soit à la date annuelle unique d'expiration si fixée par l'organisme ou lorsque les changements suivants surviennent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• une modification aux renseignements sur un ménage amène un changement à son classement et à sa pondération*;</i> <i>• un ou des nouveaux demandeurs ont présenté une demande de logement;</i> <i>• une demande prioritaire a été reçue;</i> <i>• une demande de révision a été approuvée par la Régie du logement.</i> <p><i>À l'échéance ou au renouvellement, l'organisme reconduit les anciennes listes si aucune nouvelle demande n'a été produite.</i></p> <p><i>*Tout changement dans la situation du demandeur ou dans celle de son ménage de nature à influencer l'admissibilité ou le classement de sa demande doit être signalé par écrit à l'organisme.</i></p>		
<i>Avis au comité de sélection</i>	<p><i>La liste d'admissibilité doit être approuvée par l'organisme après avis du comité de sélection. Elle entre en vigueur normalement le jour suivant son approbation par le conseil d'administration ou à une période autre fixée expressément.</i></p> <p style="text-align: right;"><i>(2016-10-01)</i></p>		