



Juin 2011



SOMMAIRE

NOUVELLES

- Pondération p.2
- Proche aidant p.2
- Comment traiter les demandes Prioritaires p.2
- Les nouveaux règlements locaux : une occasion d'adapter certaines règles à votre réalité! p.3
 - Les règlements obligatoires p.3
 - Les règlements facultatifs p.3
- Certificat de conformité p.3
- À partir du 1^{er} septembre, comment dois-je appliquer les règles? p.3-4

LES ACTIVITÉS À VENIR p.4

ANNEXE

- Tableau des règlements locaux

Cet *Info Express* présente les principales modifications apportées au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (le « nouveau règlement »). Ces modifications ont été adoptées par le gouvernement en avril dernier et entreront en vigueur le 1^{er} septembre 2011. Vous trouverez également dans ce bulletin de l'information sur les activités à venir pour la mise en application du nouveau règlement.

Vous pouvez consulter la version administrative du Règlement

http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/omh/publication/info_express/index.html.





Pondération (article 27)

Dans le nouveau règlement, certains critères ont été retirés. À partir du 1^{er} septembre 2011, seuls les critères suivants seront à prendre en considération : les revenus, l'ancienneté de la demande et le nombre d'enfants.

Voici le nombre de points qui peuvent être alloués à chacun des critères :

Les revenus : deux, quatre ou six points peuvent être attribués à un ménage en fonction de seuils préétablis dans les [grilles de pondération](#). Ces grilles sont basées sur le plafond de revenu déterminant le besoin impérieux (PRBI).

Pour l'année 2010-2011, il faut se référer aux grilles qui figurent aux annexes 1, 2, ou 3 du nouveau règlement. Ces grilles seront indexées annuellement et mises à la disposition du locateur par la SHQ.

L'ancienneté de la demande : deux points par année d'ancienneté sont accordés, jusqu'à un maximum de six points.

Les enfants : un point est alloué pour chaque enfant mineur à charge dont le ménage a la garde au moins 40 % du temps.

De façon facultative, le locateur (OH, COOP ou OSBL) peut déterminer, par règlement, certaines spécificités locales permettant d'obtenir jusqu'à cinq points supplémentaires.

Le locateur (COOP ou OSBL) peut aussi prévoir, par règlement, des conditions d'admission additionnelles et des critères de classement distincts (à l'exception de la pondération des revenus).

Pour plus de détails, consultez le [tableau des règlements locaux](#).

Proche aidant (article 6.1)

Lorsqu'un logement est attribué à un ménage comprenant une personne handicapée ou en perte d'autonomie, un proche aidant peut aussi faire partie de ce ménage. Un proche aidant est une personne qui fournit, sans rémunération, des soins et un soutien constant à une autre personne de son entourage.

Il ne doit pas nécessairement avoir un lien de parenté avec la personne aidée. Cependant, il est considéré comme un membre du ménage, il doit répondre aux critères d'admissibilité, et l'on doit tenir compte de ses revenus pour le calcul du loyer. Le proche aidant doit résider avec la personne aidée. Par conséquent, le locateur doit lui attribuer une chambre.

L'expression « proche aidant » désigne un seul individu, c'est-à-dire qu'elle ne s'applique pas à plus d'une personne. Par exemple : un ménage composé de deux personnes (un couple) ne peut pas être proche aidant d'une personne handicapée.

Comment traiter les demandes prioritaires

L'article 23 du nouveau règlement présente en détail les demandes qui doivent être traitées en priorité. Toutefois, le locateur doit établir l'ordre de traitement de ces demandes en adoptant un règlement local obligatoire.

Pour plus de détails, consultez le [tableau des règlements locaux](#) ainsi que les articles 23 et 23.1 du règlement modifié.



Les nouveaux règlements locaux

Une occasion d'adapter certaines règles à votre réalité!

Le nouveau règlement permet au locateur d'adopter des règlements locaux, dont certains sont obligatoires. Rappelons que les règlements locaux obligatoires et facultatifs doivent faire l'objet d'une résolution de votre conseil d'administration (C.A.). Il est également possible, en tout temps durant les années subséquentes, d'adopter de nouveaux règlements locaux ou de modifier leur contenu.

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec mettra à votre disposition des modèles de règlements locaux d'ici la fin juin.

Les règlements obligatoires

Aux fins d'application du nouveau règlement, le locateur doit adopter les trois nouveaux règlements obligatoires précisés dans le [tableau des règlements locaux](#) et les soumettre à la SHQ au plus tard le 20 août 2011 pour approbation.

Les règlements facultatifs

Le nouveau règlement offre une plus grande marge de manœuvre aux locateurs afin de répondre aux besoins du milieu. Pour en bénéficier le locateur doit adopter des règlements locaux facultatifs et les soumettre à la SHQ pour approbation.

Pour connaître la liste des règlements locaux et les précisions qu'ils apportent à la réglementation, consultez le [tableau des règlements locaux](#).

Certificat de conformité

Attention Chaque organisme aura la responsabilité d'adopter et de soumettre à la SHQ au moins trois résolutions rattachées au nouveau règlement. Celles-ci doivent être liées au certificat de conformité, qui se subdivise en deux sections :

1. Règlements obligatoires locaux : trois résolutions à soumettre :
 - a. Liste des secteurs
 - b. Gestion des priorités
 - c. Gestion des transferts et critères de classement
2. Règlements facultatifs selon les besoins du milieu : une résolution à soumettre pour chaque règlement, par exemple :
 - a. Territoire de sélection
 - b. Âge d'admissibilité

Tous les règlements facultatifs que le locateur a adoptés sous l'ancien règlement doivent faire l'objet d'une nouvelle résolution du C. A. et d'une nouvelle approbation par la SHQ.

À partir du 1^{er} septembre, comment dois-je appliquer les règles?

Si votre organisme n'a pas de liste d'attente, vous devrez respecter le nouveau règlement pour le traitement de toutes les demandes que vous recevrez à partir du 1^{er} septembre.

Par contre, si votre organisme gère une liste d'attente, vous traverserez une période de transition qui pourra s'échelonner sur une période maximale d'un an, selon le nombre de demandes inscrites sur la liste d'admissibilité en date du 31 août 2011 (ci-après «anciennes demandes»). Ainsi, la durée peut être inférieure si toutes les anciennes demandes ont été traitées avant la fin de la période de transition. Pour établir le statut de la demande, le locateur doit tenir compte de la date d'inscription.



Suite À partir du 1^{er} septembre

Les anciennes demandes seront donc traitées en conformité avec l'ancienne réglementation pour cette période de transition.

Lorsqu'une liste est vide, le locateur doit appliquer le nouveau règlement à toutes les nouvelles demandes qui figurent sur cette liste, même s'il gère encore une autre liste selon les mesures transitoires.

Par ailleurs, lorsque la période de transition aura pris fin, soit le 1^{er} septembre 2012, toutes les anciennes demandes ainsi que les nouvelles demandes devront être traitées en fonction du nouveau règlement.

L'objectif de la période de transition est de traiter en premier, dans la mesure du possible, les anciennes demandes. Ainsi, seule une nouvelle demande prioritaire peut avoir préséance sur une ancienne demande jugée normale (régulière). Aussi, par exemple, une nouvelle demande prioritaire pour cause de sinistre sera classée dans la catégorie des demandes prioritaires des sinistres, après les demandes déjà inscrites dans cette catégorie.

Les activités à venir

Pour vous aider dans l'application du nouveau règlement, la SHQ mettra à votre disposition, sur le [site Web des partenaires](#), tous les documents produits et toute l'information pertinente :

- le numéro spécial d'*Info Express* sur le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique;
- le tableau des nouveaux règlements locaux;
- un modèle de certificats de conformité;
- le *Manuel de gestion du logement social*, à compter du 15 octobre 2011; pour une année, les deux versions du manuel, soit celles relatives à l'ancien et au nouveau règlement, seront toujours disponibles;
- les formulaires nécessaires pour l'attribution;
- dès septembre, une formation en ligne qui traitera de toutes les modifications apportées au Règlement et qui inclura des explications, des exemples et des tests.

Cette publication a été réalisée sous la responsabilité de la Direction de l'habitation sociale. Vous pouvez télécharger ce document ainsi que les numéros antérieurs en format PDF à l'adresse : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/psl>.

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

ANNEXE

Tableau des règlements locaux		
Règlements	Description	Action à prendre
Obligatoires	Liste des secteurs (art. 11)	Si le locateur gère au moins deux immeubles, il doit établir, par règlement, la liste des secteurs de location qu'il dessert. Cette information doit être à la disposition du demandeur au moment de la demande pour qu'il puisse choisir le secteur où il désire habiter.
	Gestion des demandes prioritaires (art. 23.1)	Le nouveau règlement définit les demandes prioritaires (art. 23). Toutefois, le locateur doit établir, par règlement, l'ordre de traitement de celles-ci.
	Gestion des demandes de relogement et élaboration des critères de classement (art. 23.1)	Pour assurer un traitement intègre, équitable et transparent des demandes de relogement, le locateur doit établir les critères d'admissibilité à un relogement ainsi qu'une procédure de gestion de ces demandes (art. 23.1).
Facultatifs	Territoire de sélection (art. 14)	Un ménage peut demander un logement dans n'importe quelle ville ou municipalité du Québec à condition d'avoir habité dans la province de Québec au moins 12 mois au cours des 24 mois précédant sa demande ou sa réinscription. Le locateur peut, par règlement, exiger que le demandeur ait habité 12 mois au cours des 24 mois sur son territoire de sélection (art. 11.9).
	Conditions d'admission additionnelles (art. 14)	Une coopérative d'habitation locative (coop) ou un organisme sans but non lucratif (OSBL) peut se donner un règlement pour établir des conditions d'admission additionnelles qui s'ajouteront à celles qui sont énoncées dans son acte constitutif et dans le nouveau règlement.
	Clientèle ciblée (personnes âgées et personnes avec des contraintes à l'emploi sévères et permanentes) (art. 27)	Le locateur peut, par règlement, accorder six points pour un ménage constitué d'une personne seule dans l'une des situations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette personne est âgée de 65 ans et plus et a un revenu, sans égard à sa source, inférieur ou égal à celui qu'une personne peut recevoir à titre de pension de la Sécurité de la vieillesse et du Supplément de revenu garanti en vertu de la Loi sur la sécurité de la vieillesse (PSV-SRG). <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elle est bénéficiaire d'une allocation pour « contraintes sévères à l'emploi » en vertu du Programme de solidarité sociale.

Tableau des règlements locaux

Règlements	Description	Action à prendre
Facultatifs	Spécificités locales (art. 27)	<p>Cette disposition permet d'adapter le règlement à des problèmes particuliers et d'améliorer le milieu de vie. Le locateur peut en effet décider d'attribuer jusqu'à cinq points supplémentaires en fonction de l'un ou de plusieurs des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes handicapées; ▪ Harmonie sociale; ▪ Environnement préjudiciable; ▪ Accès privilégié aux logements de catégorie C pour les ménages du territoire de sélection d'un locateur. <p>Le locateur doit adopter un règlement pour bénéficier d'une marge de manœuvre et faire face aux problèmes particuliers qu'il éprouve ou pour poursuivre des objectifs spécifiques d'amélioration de son milieu de vie.</p> <p>Par exemple, les critères locaux peuvent s'appliquer aux barrières architecturales, à des facteurs biopsychosociaux établis ou encore à des problèmes d'ensembles immobiliers.</p> <p>Le locateur peut choisir un, plusieurs ou l'ensemble des critères, mais un total de cinq points maximum peut être alloué pour l'ensemble de ces critères.</p>
	Critères de classement distincts (art. 28)	<p>Si le locateur reçoit plus de demandes qu'il y a de logements disponibles et qu'il doit par conséquent traiter les demandes, il peut utiliser les critères inscrits au Règlement ou établir des critères de classement distincts par règlement. Par exemple, les critères de pondération peuvent viser à accorder la priorité à des gens ayant une expérience de vie dans une coopérative.</p>
	Normes d'occupation (art. 8)	<p>Le locateur peut tenir compte des spécificités d'un jugement de garde partagée, de la dimension du logement ou de cas exceptionnels. Par exemple, il peut accorder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une chambre à coucher supplémentaire à tout demandeur ayant la garde partagée de trois enfants dans 10 % du temps. ▪ une chambre par enfant, si les chambres sont très petites.
	Validité d'une première inscription (art. 42)	<p>Pour faciliter la gestion administrative des demandes, le locateur peut fixer, par règlement, la durée de la validité d'une première inscription à une période inférieure ou supérieure à une année.</p>

Important : les règlements locaux doivent faire l'objet d'une résolution adoptée par le conseil d'administration. Cette résolution doit être soumise au conseiller en gestion pour ensuite être approuvée par la SHQ.