

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

INFO EXPRESS

AUX COOP ET OBNL

**SOMMAIRE****SECTION 1 - LES DERNIÈRES NOUVELLES...****NOMINATIONS À LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC****SECTION 1** p. 1-2
LES DERNIÈRES NOUVELLES...

- Nomination à la SHQ
- Règlement sur les conditions de location - Indexation au 1^{er} mars 2007
- Version 2007-01 du logiciel de calcul informatisé
- Régime québécois d'assurance parentale

SECTION 2 p. 2
LES RAPPELS

- Abolition des mots de passe dans les sites extranets

SECTION 3 p. 3
**LA RÉGLEMENTATION –
JE M'EN OCCUPE**

- La sous-occupation

Nous voulons souligner l'arrivée, le 29 novembre 2006, de monsieur Robert Madore au poste de président-directeur général de la Société d'habitation du Québec. Fort d'une solide expérience dans la fonction publique québécoise, monsieur Madore était auparavant sous-ministre adjoint aux infrastructures et au financement municipal au ministère des Affaires municipales et des Régions. Monsieur Madore a également été sous-ministre associé au Tourisme au gouvernement du Québec.

Par ailleurs, le Conseil des ministres a procédé le 16 janvier 2007 à la nomination d'un nouveau vice-président. Il s'agit de M. William John MacKay qui est entré en fonction le 29 janvier dernier à titre de vice-président au développement. Monsieur MacKay était jusqu'à son arrivée à la SHQ consultant et directeur du bureau de Québec de Bell Nordic inc.

Finalement, depuis le 5 février dernier, M. René Chamberland occupe la fonction de directeur de l'habitation sociale – Québec et M. Robert Verret celle de directeur par intérim de l'habitation communautaire.

Nous tenons à leur souhaiter beaucoup de succès dans l'accomplissement de leurs fonctions respectives.

**RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION DES
LOGEMENTS À LOYER MODIQUE
- INDEXATIONS AU 1^{ER} MARS 2007 -**

Dans la présente parution de l'Info Express, vous trouverez en annexe deux tableaux qui fournissent les indexations relatives au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Rappelons que ces indexations sont nécessaires lors du calcul des loyers pour les baux, les reconductions de baux et les réductions de loyer qui débiteront à compter du 1^{er} mars 2007.

Ces tableaux renferment également les taux à utiliser pour indexer automatiquement les revenus annuels d'un ménage lorsque les conditions prévues au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* sont respectées. Ces taux s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2007. →

INFO EXPRESS est une publication officielle de la Direction du développement des programmes de la Société d'habitation du Québec 1054, Louis-Alexandre-Taschereau, 4^e étage, Aile Saint-Amable, Québec G1R 5E7

Vous avez des commentaires ou des sujets à nous suggérer?

Écrivez-nous: ddp@shq.gouv.qc.ca

Site Internet de la SHQ: www.habitation.gouv.qc.ca
Site Extranet des COOP/OBNL du PSL: www.habitation.gouv.qc.ca/org

Québec

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

INFO EXPRESS

COOP ET OBNL

**RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE
LOCATION DES LOGEMENTS À
LOYER MODIQUE
- INDEXATIONS AU 1^{ER} MARS 2007 -
(SUITE)**

Vous trouverez également joint, un tableau des forfaitaires mensuels pour les services inclus ou exclus au bail.

Nous vous demandons donc de conserver ces tableaux jusqu'à ce qu'une mise à jour au *Manuel de gestion du logement social* vous soit transmise.

**VERSION 2007-01 DU LOGICIEL DE CALCUL
INFORMATISÉ DU LOYER OU DE
LA SUBVENTION**

La mise à jour du logiciel sur le calcul informatisé du loyer ou de la subvention ainsi que le guide explicatif dûment modifié sont maintenant disponibles sur les différents sites Extranets de la SHQ à la rubrique « *logiciels* ».

La version 2007-01 du logiciel est aussi disponible gratuitement sur disquette. Vous pouvez la commander en communiquant avec Mme Carole Gilbert au (418) 643-1452 ou sans frais au 1-800-463-4315. **À noter que ceux et celles qui se sont procurés la version 2006-01 de ce logiciel auprès de Mme Gilbert recevront automatiquement la version 2007-01.**

Note → Lorsque vous récupérez le logiciel, après avoir cliqué sur *Feuille de calcul détaillé* et *Guide explicatif*, appuyer sur « *Unzip* » et le tout se copie sur le répertoire C : de votre poste de travail. En cliquant plusieurs fois, vous aurez le guide explicatif en format PDF et le fichier en format Excel. Ne pas oublier d'activer les macros!

**RÉGIME QUÉBÉCOIS D'ASSURANCE
PARENTALE**

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Régime québécois d'assurance parentale (RQAP) prévoit le versement de prestations à toutes les travailleuses et à tous les travailleurs – salariés et autonomes – admissibles qui prennent un congé de maternité, un congé de paternité, un congé parental ou un congé d'adoption.

Le RQAP est un régime de remplacement du revenu: il faut avoir touché un revenu d'emploi pour y avoir droit.

Le RQAP remplace les prestations de maternité, les prestations parentales et les prestations d'adoption qui étaient offertes aux nouveaux parents québécois en vertu du régime fédéral d'assurance-emploi. **Les prestations versées dans le cadre du RQAP doivent être considérées dans le calcul du revenu, au même titre que l'étaient celles de l'assurance-emploi.**

Les modifications appropriées seront apportées aux divers formulaires et au *Guide de gestion PSL*.

Pour plus de renseignements sur ce régime et sur les conditions d'admissibilité, veuillez consulter le site www.rqap.gouv.qc.ca ou appeler au 1-888-610-7727.

SECTION 2 – LES RAPPELS

☛ **ABOLITION DES MOTS DE PASSE DANS LES SITES EXTRANETS**

Tel que nous l'avions annoncé dans le dernier Info Express, les sites Extranets sont maintenant accessibles sans nom d'utilisateur et sans mot de passe à l'adresse suivante : www.habitation.gouv.qc.ca/org.

SECTION 3 - LA RÉGLEMENTATION...JE M'EN OCCUPE

Par cette chronique « *La réglementation, je m'en occupe !* », la SHQ veut vous rappeler sommairement les obligations reliées à l'application de certains règlements ou directives et ainsi contribuer à diminuer les irrégularités constatées lors de vérifications administratives effectuées auprès des organismes. Selon le cas, de la documentation de référence vous sera également proposée. **Le cinquième sujet de cette chronique concerne la sous-occupation.**

La sous-occupation

Une des lacunes observées lors de vérifications administratives est que plusieurs logements sont sous-occupés ou sont occupés par un ménage d'une autre catégorie.

La Société d'habitation du Québec souhaite optimiser l'utilisation du parc de logements à loyer modique. Elle s'est penchée récemment sur le phénomène de la sous-occupation dans les logements à loyer modique. Elle s'est donné comme objectif de réduire le nombre de logements à loyer modique en situation de sous-occupation, dans le respect des besoins des locataires et dans la mesure des possibilités concrètes qui s'offrent à chaque organisme.

Rappelons qu'il y a sous-occupation du logement lorsqu'un ménage occupe un logement de plus grande taille que celui auquel il a droit selon les normes d'occupation édictées par le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (ci-après appelé le Règlement). Celui-ci prévoit, à l'article 8 :

8. « Un logement à loyer modique ne peut être attribué, selon la sous-catégorie à laquelle il appartient, qu'en considérant les règles suivantes :

1. un studio est attribué à une personne seule;
2. une première chambre à coucher est attribuée au chef de ménage et, le cas échéant, à son conjoint;
3. une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à toute personne additionnelle que comprend le ménage; cependant, deux personnes de moins de sept ans occupent la même chambre;
4. une chambre à coucher supplémentaire est attribuée, le cas échéant, à une personne handicapée, au sens de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale (L.R.Q., c. E-20.1) dont la déficience physique ou mentale ou le moyen utilisé pour pallier son handicap l'empêche de partager une chambre;
5. une chambre à coucher peut être occupée par deux personnes de même sexe de sept ans ou plus. »

L'article 1990 du *Code civil du Québec* stipule que « [l]e locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois » .

Le législateur, en *permettant* le relogement, a voulu accorder une certaine souplesse au locateur, sachant que des contraintes, telle la non disponibilité de logement de la bonne sous-catégorie, peuvent retarder le processus de transfert de logement. Toutefois, il est indiqué que le locateur, lorsque cela est possible, procède au relogement d'un locataire qui habite un logement trop grand. Notons que les mêmes dispositions s'appliquent au surpeuplement.

Ainsi, lorsque la composition d'un ménage change, par exemple en raison du départ des enfants, le locateur devrait, dans la mesure où il dispose des moyens nécessaires (logement adéquat disponible, ressources financières requises pour la remise en état des logements, etc.), procéder au relogement du ménage. De plus, en inscrivant une clause lors de la reconduction du bail qui avise le locataire qu'il pourra être relogé dans un logement d'une catégorie ou sous-catégorie correspondant à ses besoins, le locateur prévient à l'avance les locataires concernés et se donne les moyens de procéder au relogement dès que possible.

La SHQ s'attend à ce que les politiques de transfert qu'ont adoptées certains organismes intègrent la préoccupation de réduire le nombre de logements sous-occupés. Le respect des normes d'occupation assure une meilleure équité envers tous les ménages locataires et permet une utilisation optimale du parc de logements à loyer modique.

SUJETS ÉLABORÉS DANS LES INFO EXPRESS PRÉCÉDENTS

Utilisation des formulaires
Le registre et la liste d'admissibilité
Le règlement de l'immeuble

Vol. 11, Numéro 2, Avril 2006
Vol. 11, Numéro 3, Juillet 2006
Vol. 11 Numéro 4, Novembre 2006

RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE (PSL)

À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2007

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 2006 par type de revenus.

TYPE DE REVENUS	TAUX D'INDEXATION
<i>Pension de sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti maximal</i>	4,2 %
<i>Allocation pour contrainte temporaire à l'emploi (lorsque versée à une personne de 55 ans ou plus)</i>	1,2 %
<i>Allocation pour contrainte sévère à l'emploi</i>	2,4 %
<i>Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)</i>	2,3 %

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2007

CALCUL DU LOYER MENSUEL DE BASE (article 6)

OCCUPANT 2

Lorsque l'occupant 2 est le fils ou la fille du chef de ménage (occupant 1) ou de son conjoint, sa contribution mensuelle équivaut à 25 % de ses revenus mensuels, jusqu'à concurrence de **75,75 \$** par mois si cet enfant est âgé de 18 à 20 ans, et à **152,00 \$** s'il est âgé de 21 à 24 ans inclusivement. Ces montants sont indexés au 1^{er} mars de chaque année.

LOYER PROTÉGÉ (Mesure pour les travailleurs, art. 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.

<i>Loyer de référence :</i>	463,00\$ pour l'occupant 1 et 517,00 \$ 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 **75,75 \$** par personne.

CHARGES ADDITIONNELLES (article 11)

	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c. *
<i>Électricité domestique</i>	28,30 \$	32,05 \$	35,80 \$	39,55 \$	43,30 \$

* Pour les logements de plus de 4 c.c., ajouter 3,75 \$ par chambre à coucher additionnelle.

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2007

LOYER MINIMUM DE BASE (article 8)

L'OCCUPANT OU LES OCCUPANTS SONT PRESTATAIRES DE L'ASSISTANCE-EMPLOI

SANS ENFANT

<i>Nombre d'occupants</i>	<i>Loyer minimum</i>
1 adulte	135,75 \$
2 adultes et plus	210,25 \$

AVEC ENFANTS

OCCUPANT 1 ET OCCUPANT 2, S'IL Y A LIEU, SONT SANS CONTRAINTE À L'EMPLOI

<i>Nombre d'adultes</i>	<i>1 enfant</i>	<i>2 enfants et plus</i>
1 adulte	197,00 \$	227,25 \$
2 adultes et plus	240,50 \$	264,50 \$

OCCUPANT 1 ET OCCUPANT 2, S'IL Y A LIEU, ONT DES CONTRAINTES TEMPORAIRES À L'EMPLOI

<i>Nombre d'adultes</i>	<i>1 enfant</i>	<i>2 enfants et plus</i>
1 adulte	225,75 \$	256,00 \$
2 adultes et plus	290,00 \$	314,00 \$

UN DES OCCUPANTS EST SANS CONTRAINTE ET L'AUTRE A DES CONTRAINTES TEMPORAIRES À L'EMPLOI

<i>Nombre d'adultes</i>	<i>1 enfant</i>	<i>2 enfants et plus</i>
2 adultes et plus	266,25 \$	290,25 \$

UN DES OCCUPANTS A DES CONTRAINTES SÉVÈRES À L'EMPLOI

<i>Nombre d'adultes</i>	<i>1 enfant</i>	<i>2 enfants et plus</i>
1 adulte	262,00 \$	293,25 \$
2 adultes et plus	335,00 \$	359,75 \$

AU MOINS UN DES OCCUPANTS EST NON PRESTATAIRE DE L'ASSISTANCE-EMPLOI

<i>Nombre d'adultes</i>	<i>Nombre d'enfants</i>		
	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2 et plus</i>
1 adulte	135,75 \$	197,00 \$	227,25 \$
2 adultes et plus	210,25 \$	240,50 \$	264,50 \$

Note: Ces montants sont indexés au 1^{er} mars de chaque année.

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

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2007

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>	48,05 \$	48,05 \$	52,40 \$	56,80 \$	69,90 \$
<i>Eau chaude</i>	9,80 \$	9,80 \$	10,80 \$	11,85 \$	13,10 \$

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>	28,30 \$	32,05 \$	35,80 \$	39,55 \$	43,30 \$

* Pour les logements de plus de 4 c.c., ajouter 3,75 \$ 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 29 février 2008.

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 l'option 1, puis composer le code d'accès correspondant à votre agent(e).