

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

INFO EXPRESS

AUX COOP ET OBNL

**SOMMAIRE****SECTION 1** p. 1-2
LES DERNIÈRES NOUVELLES...

- Indexation automatique
- Modification au logiciel sur le calcul de la subvention 2009
- Mesures préventives pour éviter les chutes par les fenêtres

SECTION 2 p. 2-3
LA RÉPONSE À VOS QUESTIONS

- Relevé 22
- Programme Jeunesse Avenir

SECTION 3 p. 3-4
RAPPEL

- Accumulation de neige sur les toits

SECTION 1 — LES DERNIÈRES NOUVELLES...**INDEXATION AUTOMATIQUE DES REVENUS****► TAUX APPLICABLES AU 1^{ER} JANVIER 2009 ◀**

Vous trouverez en annexe deux tableaux fournissant 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 s'amorceront à compter du 1^{er} mars 2009.

Ces tableaux renferment également les taux à utiliser pour indexer automatiquement les revenus annuels d'un ménage lorsque les conditions prévues au règlement sur la location sont respectées. Ces taux s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2009.

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.

**MODIFICATION AU LOGICIEL SUR LE
CALCUL 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 ».

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 2009 décrites dans le présent Info Express.

L'INFO EXPRESS est la voix officielle de la Vice-présidence aux programmes d'aide au logement. Elle est produite par le Service conseil en logement social 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 :
info.logementsocial@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

MODIFICATION AU LOGICIEL SUR LE CALCUL DE LA SUBVENTION (SUITE)

Pour les organismes qui ne possèdent pas Internet, vous pouvez vous procurer la version 2009-01 du logiciel sur une disquette en communiquant avec Mme Carole Gilbert au (418) 643-4035, poste 1144 ou sans frais au numéro 1-800-463-4315.

MESURES PRÉVENTIVES POUR ÉVITER LES CHUTES PAR LES FENÊTRES

Dans un récent rapport d'investigation, le coroner Ramsay recommandait à la Régie du bâtiment d'apporter des modifications au Code de construction afin de contrer les chutes d'enfants par des fenêtres d'immeubles d'habitation. Cette investigation fait suite à un accident survenue en 2006, à Montréal, qui a coûté la vie à un enfant de 4 ans lorsqu'il a chuté de la fenêtre de sa chambre.

La Régie de bâtiment a déjà entamé sa réflexion en ce sens. Ces derniers nous ont toutefois demandé de sensibiliser nos gestionnaires d'immeubles d'habitation aux risques de chute par les fenêtres et suggèrent les mesures préventives suivantes afin d'éviter d'autres tragédies semblables :

- Vérifier périodiquement la solidité des composantes mobiles de la fenestration, notamment les moustiquaires;
- Limiter l'ouverture des fenêtres pour les rendre plus sécuritaires, dans le cas d'allèges de fenêtres particulièrement profondes;
- Sensibiliser les occupants à l'importance d'éloigner des fenêtres tout ameublement qui permettrait à un enfant de grimper jusqu'à l'allège de la fenêtre.

La SHQ compte sur votre collaboration et vous suggère d'appliquer ces mesures lors des inspections préventives de vos logements. Ensemble, nous serons en mesure d'améliorer la sécurité de nos immeubles pour les locataires.

SECTION 2 – LA RÉPONSE À VOS QUESTIONS

☛ RELEVÉ 22

Doit-on considérer dans le calcul du loyer les montants inscrits aux relevés 22 qui concerne le Régime d'assurance interentreprises?

Oui! Les revenus inscrits, dans ce relevé, exclusivement à la case A « *Valeur de l'ensemble des types de protection dont un particulier bénéficie en vertu d'un régime d'assurance interentreprises* » devront être inclus pour calculer le bail du locataire.

Pourquoi?

Le relevé 22 est un revenu se reliant au *régime d'assurance interentreprises* payé par l'employeur tout au long de l'année. De plus, étant un avantage imposable, il est considéré tel qu'une somme gagnée au sens du règlement même s'il n'est pas versé en argent.

D'autre part, nous soulignons que le régime d'assurances médicament est obligatoire au Québec. À moins de cotiser à un régime collectif privé, tout citoyen doit y contribuer. Alors, nous ne créons pas d'inégalité en incluant le relevé 22 dans les revenus à considérer.

SECTION 2 – LA RÉPONSE À VOS QUESTIONS

☛ NOUVEAU PROGRAMME JEUNESSE AVENIR

Doit-on inclure dans le calcul du loyer les sommes versées en regard du nouveau Programme fédéral intitulé : Projet jeunesse avenir ?

Oui, mais en excluant les premiers 1 560 \$ du calcul considérant la similitude entre les objectifs visés par ce programme et ceux déployés par le MESS (article 3 du règlement sur les conditions de location).

Le Projet jeunesse avenir est un projet pilote déployé par le gouvernement fédéral, avec la collaboration d'un des carrefours jeunesse de Montréal. Advenant des résultats positifs, ce programme pourrait s'étendre à la grandeur de la région de Montréal. Ce programme vise à aider les jeunes démunis socialement, âgés de 18 à 30 ans et ayant commis des actes criminels, à faire un retour sur le marché du travail ou sur les bancs d'école. Une allocation de 255 \$ leur est offerte pour une période maximale de 14 semaines. Les participants ne reçoivent aucune autre subvention durant cette période. Toute forme d'aide gouvernementale est par conséquent suspendue.

SECTION 3 - RAPPEL

☛ ACCUMULATION DE NEIGE SUR LES TOITS

À la suite des précipitations de neige importantes, la Régie du bâtiment du Québec rappelle à la population que la glace et la neige accumulées peuvent provoquer l'affaissement et même l'effondrement des toitures et des balcons. De plus, la neige et la glace qui s'accumulent en bordure des toits à versants peuvent représenter un danger pour les personnes qui circulent près des bâtiments.

Pour prévenir les dommages, la Régie du bâtiment recommande fortement aux propriétaires de vérifier si la neige accumulée sur leur propriété représente de tels risques et les incite fortement à prendre les mesures requises afin de s'assurer que les lieux sont sécuritaires. La Régie recommande aussi aux propriétaires de procéder au déneigement des issues de secours de leurs bâtiments.

Les propriétaires de bâtiments ou de résidences doivent porter une attention particulière aux accumulations élevées de neige et de glace sur les toits. Lorsque l'enlèvement de la neige s'avère nécessaire, la Régie du bâtiment recommande de confier cette tâche à des entreprises disposant d'un équipement approprié.

Le déneigement d'une toiture comporte des risques pour la sécurité des personnes sur le toit ou aux alentours. La proximité d'installations électriques représente un risque supplémentaire. En outre, il est recommandé de laisser une mince couche de neige sur la toiture afin de maintenir la membrane d'étanchéité en bon état.

Si vous souhaitez déneiger votre toiture vous-mêmes, il est recommandé d'utiliser une pelle à toiture munie d'un manche télescopique. Celle-ci permet d'effectuer le déneigement de la toiture à partir du sol.

SECTION 3 - RAPPEL

☞ ACCUMULATION DE NEIGE SUR LES TOITS (SUITE)

À qui pouvez-vous vous adresser en cas de doute?

De façon générale, les toits sont construits de manière à pouvoir supporter les charges de neige des hivers québécois. Cependant, vous devez vous montrer très vigilants lorsque les accumulations de neige dépassent 70 cm.

En cas de doute, il peut se révéler judicieux de faire examiner la toiture par un ingénieur spécialisé en structure afin de déterminer si la surcharge de neige est acceptable et si celle-ci comporte des signes de stress structurel.

Signes précurseurs

Dans la majorité des cas, il existe des signes précurseurs d'un affaissement possible de la toiture, par exemple des fissures qui apparaissent sur les murs intérieurs ou encore des portes intérieures qui coïncent. Si ces signes sont importants, vous devrez faire enlever la neige, peu importe, la quantité présente sur la toiture. L'infiltration d'eau n'est pas nécessairement un signe relié au risque d'affaissement, mais peut quand même requérir l'enlèvement de la glace.

Le propriétaire, le premier responsable

Soyez vigilant! Le propriétaire est le premier responsable de la sécurité du public qui fréquente ou accède à son bâtiment. Il lui appartient donc légalement, dans la plupart des cas, de prendre les mesures de prévention pour éviter une accumulation de neige ou de glace pouvant occasionner un effondrement de la toiture du bâtiment. Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site Internet de la Régie du bâtiment au www.rbq.gouv.qc.ca.

Programme de supplément au loyer (PSL)
RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE

À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2009

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 2009 par type de revenus.

TYPE DE REVENUS	TAUX D'INDEXATION
<i>Pension de sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti maximal</i>	2,2 %
<i>Allocation pour contrainte temporaire à l'emploi (lorsque versée à une personne de 55 ans ou plus)</i>	0,6 %
<i>Allocation pour contrainte sévère à l'emploi</i>	1,2 %
<i>Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)</i>	2,0 %

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2009

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 77,50 \$ par mois si cet enfant est âgé de 18 à 20 ans, et à 155,50 \$ 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.

Loyer de référence :	473,25 \$ pour l'occupant 1 et 528,50 \$ 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 77,50 \$ par personne.

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2009

LOYER MINIMUM DE BASE			
L'OCCUPANT OU LES OCCUPANTS SONT PRESTATAIRES DE L'ASSISTANCE-EMPLOI			
SANS ENFANT			
<i>Nombre d'occupants</i>	<i>Loyer minimum</i>		
1 adulte	137,75 \$		
2 adultes et plus	213,50 \$		
AVEC ENFANTS			
OCCUPANT 1 ET OCCUPANT 2, S'IL Y A LIEU, SONT SANS CONTRAINTES À L'EMPLOI			
<i>Nombre d'adultes</i>	<i>1 enfant</i>	<i>2 enfants et plus</i>	
1 adulte	199,00 \$	229,25 \$	
2 adultes et plus	243,75 \$	267,75 \$	
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	228,25 \$	258,50 \$	
2 adultes et plus	294,00 \$	318,00 \$	
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	270,00 \$	294,00 \$	
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	268,50 \$	299,75 \$	
2 adultes et plus	345,00 \$	369,75 \$	
AU MOINS UN DES OCCUPANTS EST NON PRESTATAIRE DE L'ASSISTANCE-EMPLOI			
<i>Nombre d'adultes</i>	Nombre d'enfants		
	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2 et plus</i>
1 adulte	137,75 \$	199,00 \$	229,25 \$
2 adultes et plus	213,50 \$	243,75 \$	267,75 \$

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

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2009

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>	50,75 \$	50,75 \$	55,30 \$	59,95 \$	73,80 \$
<i>Eau chaude</i>	10,35 \$	10,35 \$	11,40 \$	12,50 \$	13,85 \$

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>	29,85 \$	33,80 \$	37,75 \$	41,70 \$	45,65 \$

* Pour les logements de plus de 4 c.c., ajouter 3,95 \$ 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 2010.

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).