

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Caractéristiques des ententes Canada-Québec et des programmes provinciaux	B	2	1
<p><i>Le présent sujet énonce les spécifications de chacune des ententes et de chacun des programmes. Veuillez noter que des tableaux synthèses sont présentés à la fin du sujet 4 du présent chapitre. (2016-10-01)</i></p> <p>L'ACCORD CANADA-QUÉBEC CONCERNANT UN PROGRAMME EXPÉRIMENTAL DE SUPPLÉMENT AU LOYER (ACCORD DE 1977)</p> <p>Origine</p> <p>À l'origine, les unités de subvention allouées en vertu de cette entente étaient toutes destinées à des organismes, c'est-à-dire à des coopératives d'habitation (coops) et à des organismes sans but lucratif (OSBL). Les projets qui étaient susceptibles de bénéficier de subventions étaient d'abord déterminés par la SHQ et approuvés ensuite par la SCHL, qui émettait un certificat d'admissibilité. Quelque 4 020 unités de supplément au loyer ont initialement été allouées en vertu de cette entente.</p> <p>Nature de l'aide</p> <p>Durant la période couverte par cette entente, plusieurs programmes ont été mis sur pied par le gouvernement fédéral, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, afin de permettre le développement des coopératives et des organismes sans but lucratif. L'aide consacrée prenait diverses formes, tels un prêt direct ou un rabatement sur le taux d'intérêt, pour ne nommer que celles-ci. Des unités de supplément au loyer étaient parfois allouées à certains logements d'un projet dans le but d'en permettre l'accès à des personnes ayant des revenus moindres. Leur nombre était préalablement approuvé par la SCHL ainsi que chacune des adresses civiques devant bénéficier d'une subvention.</p> <p>Partage des coûts</p> <p>Le coût total des subventions versées en vertu de cette entente est partagé à parts égales entre la SHQ et la SCHL.</p> <p>Durée</p> <p>Initialement, la durée de l'Accord de 1977 était de 15 ans et celui-ci devait donc se terminer le 30 septembre 1992. Il a cependant été prolongé le 1^{er} septembre 1992 pour une période supplémentaire de 20 ans (voir plus bas la partie « L'Accord de 1992 »).</p> <p><i>La période de subvention de 35 ans des premières unités de l'Accord de 1977 se terminant en 2013, le gouvernement du Québec a décidé de poursuivre le versement de ces subventions (voir plus bas le programme-client Programme spécial de supplément au loyer.) (2016-10-01)</i></p> <p>Projets subventionnés</p> <p>Dans le cadre de cette entente, des unités de supplément au loyer ont été allouées aux types de projets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> OSBL – SHQ : un organisme sans but lucratif qui a obtenu un prêt direct de la SHQ pour une période de 50 ans. 			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Caractéristiques des ententes Canada-Québec et des programmes provinciaux	B	2	2
<ul style="list-style-type: none"> OSBL – SCHL : un organisme sans but lucratif qui a obtenu un prêt direct de la SCHL pour une période de 50 ans. OSBL – Municipaux : un organisme sans but lucratif qui a obtenu un prêt de la SCHL et qui est généralement géré par une société municipale. Cas spécifique – la Régie olympique : cet organisme disposait, à l'origine, de conditions particulières en ce qui a trait au calcul de la part du ménage. OSBL – Handicapés : un organisme sans but lucratif qui a obtenu des unités de supplément au loyer destinées à des personnes handicapées. 			
<i>Transfert des unités (2016-10-01)</i>	<p><i>Les unités inutilisées de l'Accord de 1977 ne sont pas transférables à d'autres organismes. Elles peuvent toutefois être réallouées à des ménages admissibles en vertu du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique dans les logements appartenant à l'organisme et pour lesquels un certificat d'admissibilité a été délivré.</i></p> <p style="text-align: right;"><i>(2016-10-01)</i></p>		
Organismes pour handicapés	<p>Bien que les organismes qui gèrent des unités de supplément au loyer pour des personnes handicapées soient des OSBL (Centre Lucie-Bruneau, Institut de réadaptation en déficience physique du Québec, etc.), ces derniers ne sont pas propriétaires des logements. Les logements ainsi offerts sont issus du marché locatif privé et dispersés parfois dans plusieurs régions. Les certificats d'admissibilité ont été, dans ces cas, délivrés par la SCHL à des adresses spécifiques. Par conséquent, advenant le départ du locataire, l'unité ne peut pas être transférée à un autre logement de l'immeuble. L'organisme doit trouver un autre ménage pour ce logement précis, sinon l'unité deviendra inactive.</p>		
	<p>L'ACCORD DE MISE EN ŒUVRE ENTRE LA SCHL ET LA SHQ POUR LE FINANCEMENT DES PROGRAMMES D'HABITATION SOCIALE (ACCORD DE 1979)</p>		
<i>Origine</i>	<p>Pour le programme Supplément au loyer, cet accord concerne les projets issus de l'article 95 (anciennement l'article 56.1) de la Loi nationale sur l'habitation. Seuls les projets réalisés par une société provinciale ou municipale (ex. : la SOMHAC, la SHDM, etc.), et dont l'aide fédérale est accordée en vertu de l'article 95 de la Loi, sont visés par cet accord.</p>		
Nature de l'aide	<p>Il convient de préciser que la nature de l'aide fédérale qui leur est accordée permet aux organismes qui en bénéficient d'aider financièrement un certain nombre de ménages locataires démunis, par le biais de l'aide assujettie au contrôle du revenu (AACR). Mentionnons que cette aide est variable, c'est-à-dire qu'elle fluctue selon le taux hypothécaire obtenu par l'organisme. À la demande de la SCHL et afin de garantir une aide financière correspondant à l'AACR initialement octroyée, le Québec a accepté d'allouer des unités de</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Caractéristiques des ententes Canada-Québec et des programmes provinciaux	B	2	3
	supplément au loyer à quelques coops et OSBL issus de l'article 95 de la Loi (incluant ceux gérés par les sociétés municipales).		
<i>Partage des coûts (2016-10-01)</i>	<i>Le coût de ces suppléments au loyer est entièrement assumé par le gouvernement du Québec.</i>		
<i>Durée</i>	Leur durée est identique à celle de l'entente de 1977, soit 35 ans.		
	<i>Les premières unités de l'accord de 1979 se terminant en 2013, le gouvernement du Québec a décidé de poursuivre le versement de ces subventions (voir plus bas le programme-client Programme spécial de supplément au loyer). (2016-10-01)</i>		
<i>Transfert des unités</i>	<i>Les unités de l'accord de mise en œuvre de 1979 ne sont pas transférables à d'autres organismes. Elles peuvent toutefois être réallouées à des ménages admissibles en vertu du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique dans les logements appartenant à l'organisme et pour lesquels un certificat d'admissibilité a été délivré. (2016-10-01)</i>		
	ACCORD ENTRE LA SCHL ET LA SHQ RELATIVEMENT À LA VENTE DE CERTAINS ENSEMBLES D'HABITATION ET À L'APPLICATION DU PSL (ACCORD DE 1980)		
<i>Origine (2016-10-01)</i>	En 1980, les gouvernements du Canada et du Québec concluaient un nouvel accord relativement à la vente de certains <i>immeubles</i> , incluant de nouvelles normes pour l'application du programme Supplément au loyer. (2016-10-01)		
<i>Nature de l'aide (2016-10-01)</i>	À la suite de difficultés financières rencontrées par des projets qui bénéficiaient d'une aide financière de la SCHL, certains des immeubles visés par ces projets ont fait l'objet d'une reprise par la SCHL et ont par la suite été vendus à des propriétaires privés. Afin que des ménages locataires puissent continuer d'habiter les logements qu'ils occupaient avant la vente de l'immeuble, la SHQ a permis l'octroi de 641 unités de supplément au loyer provenant de l'entente de 1977.		
<i>Partage des coûts (2016-10-01)</i>	Le partage des coûts est le même que celui prévu à l'accord de 1977, soit 50 % par le gouvernement du Canada et 50 % par celui du Québec.		
<i>Durée</i>	Leur durée est identique à celle de l'entente de 1977, soit 35 ans.		
	<i>Les premières unités de l'Accord de 1980 se terminant en 2013, le gouvernement du Québec a décidé de poursuivre le versement de ces subventions (voir plus bas le programme-client Programme spécial de supplément au loyer).</i>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Caractéristiques des ententes Canada-Québec et des programmes provinciaux	B	2	4
<i>Transfert des unités</i>	<p>(2016-10-01)</p> <p><i>Les unités de l'accord de 1980 ne sont pas transférables. En effet, puisque la subvention a été accordée de façon exceptionnelle à certains ménages, cette dernière prend fin au moment du départ du locataire. (2016-10-01)</i></p>		
<i>Origine</i>	<p>L'ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC SUR L'HABITATION SOCIALE (ENTENTE-CADRE DE 1986)</p> <p><i>En 1986, les gouvernements du Canada et du Québec signaient une entente-cadre par laquelle de nouvelles unités de supplément au loyer étaient accordées. (2016-10-01)</i></p>		
<i>Nature de l'aide</i>	<p>La grande majorité des unités de subvention allouées en vertu de cette entente se trouvent sur le marché locatif privé. Certaines d'entre elles ont aussi été octroyées à des coopératives d'habitation et à des organismes sans but lucratif.</p>		
<i>Partage des coûts</i>	<p>Le coût des subventions allouées sur le marché locatif privé est réparti entre trois intervenants, soit la SCHL, la SHQ et la municipalité concernée. Le taux de participation des gouvernements du Canada et du Québec varie selon les années de programmation alors que celui de la municipalité est de 10 %. Ainsi, la part assumée par le gouvernement du Canada est de 65 % pour les unités de l'année de programmation 1986, de 62 % pour celles de l'année de programmation 1987 et de 59 % pour celles des années de programmation 1988 à 1993. <i>Il est à noter que dans le cadre du programme de prêts hypothécaires indexés (PHI), la SCHL défraie 75 % des coûts de la subvention. (2016-10-01)</i></p>		
<i>Durée</i>	<p>La durée de la subvention est de 35 ans à compter de la toute première date d'octroi de l'unité.</p>		
<i>Les projets subventionnés</i>	<p>De 1986 à 1993, des unités de supplément au loyer ont été octroyées dans les projets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maisons de chambres • Coops-OSBL – SCHL • OSBL – handicapés • Offices d'habitation – propriétaires privés 		
<i>Transfert des unités</i>	<p><i>Les unités de l'entente-cadre de 1986 sont transférables. Contrairement aux unités de l'entente de 1977, lorsqu'une unité de supplément au loyer devient inactive, l'organisme peut l'attribuer à une autre adresse. De plus, si l'organisme ne peut attribuer l'unité, la Société a le pouvoir de récupérer cette unité de</i></p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Caractéristiques des ententes Canada-Québec et des programmes provinciaux	B	2	5
	supplément au loyer et de l'octroyer à un autre organisme. (2016-10-01)		
Frais de réparation	Le remboursement de certains frais de réparations aux propriétaires privés, lorsque des ménages subventionnés ont endommagé le logement, est également possible pour les unités de cette entente.		
	L'ACCORD CONCERNANT UNE MODIFICATION À CELUI DU 10 OCTOBRE 1977 ET PORTANT SUR LA PROLONGATION DU PSL (ACCORD DE 1992)		
Origine	Les unités de l'entente de 1977 avaient initialement été accordées pour une période de 15 ans; toutefois, un accord conclu en 1992 avec la SCHL a <i>prolongé de 20 ans</i> la durée de ces unités selon les mêmes conditions que celles prévues à l'entente de 1977. (2016-10-01)		
Partage des coûts	Le coût total des subventions versées en vertu de l'Accord de 1992 est partagé à parts égales entre la SHQ et la SCHL. (2016-10-01)		
Durée	Conséquemment, les unités de supplément au loyer allouées dans le cadre de l'accord de 1977 prendront fin au terme des 35 années calculées à compter de la toute première date de leur octroi. <i>Les premières unités de l'accord Canada-Québec de 1977 se terminant en 2013, le gouvernement du Québec a décidé de poursuivre le versement de ces subventions (voir plus bas le Programme spécial de supplément au loyer »). (2016-10-01)</i>		
	PROGRAMME DE RÉNOVATION D'IMMEUBLES LOCATIFS (PRIL – RAC)		
Origine	<i>Ce programme a été créé à la suite du retrait du gouvernement fédéral en janvier 1994. Le gouvernement du Québec a contribué financièrement à deux volets, soit une aide à la pierre et une aide à la personne.</i>		
Durée	<i>Initialement, la durée de ces subventions était limitée à 5 ans. Cependant, à la suite d'une décision du gouvernement du Québec, les subventions qui devaient prendre fin avant le 31 mars 2018 pourront être prolongées jusqu'à cette date.</i>		
Partage des coûts	<i>Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont assumés à 90 % par le gouvernement du Québec et à 10 % par la municipalité.</i>		
Transfert des unités	<i>Les unités du PRIL ne sont pas transférables.</i>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Caractéristiques des ententes Canada-Québec et des programmes provinciaux	B	2	6
<i>PROGRAMME ACHAT-RÉNOVATION (COS)</i>			
<i>Origine</i>	<i>Le programme Achat-rénovation a été créé pour permettre à des coops et à des OSBL d'acquérir et de rénover des logements afin de les louer, à prix abordable, à des ménages à faible revenu.</i>		
<i>Durée</i>	<i>Initialement, la durée de ces subventions était limitée à 5 ans. Cependant, à la suite d'une décision du gouvernement du Québec, les subventions qui devaient prendre fin avant le 31 mars 2018 pourront être prolongées jusqu'à cette date.</i>		
<i>Partage des coûts</i>	<i>Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont assumés à 90 % par le gouvernement du Québec et à 10 % par la municipalité.</i>		
<i>Transfert des unités</i>	<i>Les unités du programme Achat-rénovation ne sont pas transférables.</i>		
<i>PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC (ACL)</i>			
<i>Origine</i>	<i>Le programme AccèsLogis Québec a été créé pour permettre à des offices d'habitation, à des coops ou à des OSBL d'offrir des logements communautaires de qualité, à prix abordable, à des ménages à faible revenu.</i>		
<i>Durée</i>	<i>Initialement, la durée de ces subventions était limitée à 5 ans. Cependant, à la suite d'une décision du gouvernement du Québec, les subventions qui devaient prendre fin avant le 31 mars 2018 pourront être prolongées jusqu'à cette date.</i>		
<i>Partage des coûts</i>	<i>Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont assumés à 90 % par le gouvernement du Québec et à 10 % par la municipalité.</i>		
<i>Transfert des unités</i>	<i>Les unités du programme ACL ne sont pas transférables.</i>		
<i>PROGRAMME D'AIDE D'URGENCE 2004 (PAP)</i>			
<i>Origine</i>	<i>Ce programme, dont le nom officiel est Programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, a été créé pour venir en aide aux municipalités connaissant une pénurie de logements. Les unités du PAP font partie des années de programmation 2001 à 2004.</i>		
<i>Durée</i>	<i>Le supplément au loyer d'urgence est accordé pour une période maximale de 12 mois. Toutefois, le gouvernement du Québec a autorisé, annuellement depuis 2005, sa reconduction pour une période additionnelle de 12 mois.</i>		
<i>Partage des coûts</i>	<i>Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont assumés à 90 % par le gouvernement du Québec et à 10 % par la municipalité.</i>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Caractéristiques des ententes Canada-Québec et des programmes provinciaux	B	2	7
<i>Transfert des unités</i>	<i>Les unités du PAP ne sont pas transférables.</i>		
	PROGRAMME D'AIDE D'URGENCE 2005 (PUL)		
<i>Origine</i>	<i>Le PUL, dont le nom officiel est Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, est destiné aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs.</i>		
<i>Durée</i>	<i>Le supplément au loyer d'urgence est accordé pour une période maximale de 12 mois. Toutefois, le gouvernement du Québec a autorisé, annuellement depuis 2005, sa reconduction pour une période additionnelle de 12 mois.</i>		
<i>Partage des coûts</i>	<i>Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont assumés à 90 % par le gouvernement du Québec et à 10 % par la municipalité.</i>		
<i>Transfert des unités</i>	<i>Les unités du PUL ne sont pas transférables.</i>		
	PROGRAMME SPÉCIAL DE SUPPLÉMENT AU LOYER (PSS)		
<i>Origine</i>	<i>Ce programme a été créé dans le contexte de la fin des ententes entre le Canada et le Québec. Le PSS permet de poursuivre la subvention des logements toujours subventionnés à la fin de la période de 35 ans, et ce, jusqu'au 31 mars 2018.</i>		
<i>Durée</i>	<i>Les subventions du PSS seront versées jusqu'au 31 mars 2018. Toutefois, si le ménage subventionné quitte le logement avant cette date, la subvention prendra fin au moment du départ.</i>		
<i>Partage des coûts</i>	<i>Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont généralement assumés à 100 % par le gouvernement du Québec; dans certains cas, la municipalité verse 10 % de la subvention.</i>		
<i>Transfert des unités</i>	<i>Les unités du PSS ne sont pas transférables. Lorsque le ménage quitte l'organisme, l'unité est annulée.</i>		
	PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER – MARCHÉ PRIVÉ (SLI)		
<i>Origine</i>	<i>Afin d'améliorer les conditions de logements des plus démunis, le gouvernement du Québec a confirmé, dans le budget 2015-2016, qu'il accordait 5 800 nouvelles unités de supplément au loyer. Mille unités en 2015-2016 et 1 200 unités en 2016-2017 ont été allouées à des offices d'habitation. 1 200 unités seront ensuite allouées annuellement jusqu'à l'année 2019-2020.</i>		
<i>Durée</i>	<i>Chacune des unités sera subventionnée pour une période de 5 ans. Aucune</i>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Caractéristiques des ententes Canada-Québec et des programmes provinciaux	B	2	8
<p><i>subvention ne pourra être versée après le 31 mars 2025.</i></p> <p><i>Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont assumés à 90 % par le gouvernement du Québec et à 10 % par la municipalité.</i></p> <p><i>Les unités de ce programme sont transférables. Ainsi, lorsqu'une unité de supplément au loyer devient inactive, l'organisme peut l'attribuer à une autre adresse. De plus, si l'organisme ne peut attribuer l'unité, la Société a le pouvoir de la récupérer et de l'octroyer à un autre organisme. (2016-10-01)</i></p>			

Partage des coûts

Transfert des unités