

## PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER – MARCHÉ PRIVÉ

### CADRE NORMATIF 2021-2023

#### TABLE DES MATIÈRES

<b>DÉFINITIONS ET SIGLE</b> .....	2
<b>1 DESCRIPTION DU PROGRAMME</b> .....	3
<b>2 OBJECTIF DU PROGRAMME</b> .....	3
<b>3 ADMISSIBILITÉ</b> .....	4
<b>3.1 Ménages admissibles</b> .....	4
<b>3.3 Logements admissibles</b> .....	7
<b>3.4 Logements non admissibles</b> .....	8
<b>4 DEMANDE DE LOGEMENT À LOYER MODIQUE</b> .....	9
<b>4.1 Présentation d'une demande</b> .....	9
<b>4.2 Évaluation d'une demande</b> .....	9
<b>5 AIDE FINANCIÈRE</b> .....	10
<b>5.1 Montant de l'aide financière</b> .....	10
<b>5.2 Dépenses admissibles</b> .....	10
<b>5.3 Dépense non admissible</b> .....	10
<b>5.4 Octroi, versement et fin de l'aide financière</b> .....	10
<b>5.5 Cumul des aides financières</b> .....	10
<b>6 RESPONSABILITÉS DU MÉNAGE BÉNÉFICIAIRE DE L'AIDE FINANCIÈRE</b> ..	11
<b>7 GESTION DU PROGRAMME</b> .....	11
<b>8 ENTENTE AVEC LE LOCATEUR</b> .....	11
<b>9 PARTICIPATION FINANCIÈRE DES MUNICIPALITÉS</b> .....	11
<b>10 REDDITION DE COMPTES ET SUIVI DES AIDES FINANCIÈRES</b> .....	12
<b>11 SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME</b> .....	12
<b>12 ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DU PROGRAMME</b> .....	12

## **DÉFINITIONS ET SIGLE**

### **Loyer reconnu**

Montant mensuel fixé par le propriétaire et stipulé dans un bail pour la location d'un logement désigné.

Le montant du loyer reconnu des logements ne peut pas dépasser 150% du loyer médian du marché (LMM) au moment de l'engagement original du logement par l'organisme. Le LMM est déterminé par la Société en fonction de la typologie du logement ainsi que de la nature des services fournis.

### **Ménage**

Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement.

### **Office d'habitation**

Association ayant la personnalité morale et constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

### **Programme**

Programme de supplément au loyer – marché privé.

### **Société**

Société d'habitation du Québec.

## **1 DESCRIPTION DU PROGRAMME**

Pour aider les ménages à faible revenu à se loger, la Société a mis en place le Programme qui leur fournit une aide afin qu'ils puissent habiter dans des logements qui appartiennent à un propriétaire privé, une coopérative ou un organisme sans but lucratif, tout en payant un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

Le Programme a pour avantage de loger davantage de ménages à faible revenu, de réduire la concentration des personnes économiquement faibles et de favoriser la participation de l'entreprise privée. Il vise à répondre rapidement aux besoins d'aide au logement des ménages les plus défavorisés. Ces ménages se composent principalement de familles monoparentales, de personnes âgées et de personnes seules. Plusieurs de ces personnes vivent des problématiques particulières (santé mentale, toxicomanie, etc.) et présentent un besoin permanent d'aide au logement. Sans ce soutien financier, elles se retrouveraient dans une plus grande précarité et pauvreté et risqueraient d'être dans une situation d'instabilité résidentielle.

De 2015 à 2019, le nombre de ménages en attente d'un logement, d'une habitation à loyer modique ou subventionné par l'entremise d'un programme de supplément au loyer, a diminué progressivement de 41 131 à 36 548. Cette diminution serait, en partie, attribuable aux subventions octroyées dans le cadre du Programme. Toutefois, en raison de la conjonction de la pandémie et de l'effervescence du marché immobilier, le nombre de ménages en attente d'un logement a augmenté à 37 149 en 2020 puis à 37 553 en 2021.

La gestion des logements subventionnés par le Programme est encadrée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1), le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 3) et le Code civil du Québec.

## **2 OBJECTIF DU PROGRAMME**

Le Programme vise à assurer l'accès à un logement et à la stabilité résidentielle des ménages les plus défavorisés. Plus particulièrement, l'objectif du Programme est de diminuer le nombre de ménages qui accordent plus de 25 % de leur revenu en frais de logement.

### **3 ADMISSIBILITÉ**

#### **3.1 Ménages admissibles**

L'admissibilité des ménages se divise en cinq volets, soit un volet Régulier où l'admissibilité des ménages est conforme au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et quatre autres volets où l'admissibilité des ménages peut inclure des exceptions à ce règlement. Ces quatre volets se distinguent également par certaines conditions d'admissibilité des ménages identifiés. Le volet Urgence vise les ménages à faible revenu sans caractéristiques particulières, mais qui sont sans logis, le volet Victimes de violence conjugale ou intrafamiliale est pour les personnes victimes de violence conjugale ou intrafamiliale et Ménages en situation d'itinérance sont réservés à des ménages ciblés par des mesures d'intervention en lien avec l'itinérance, puis le volet Protection de la jeunesse est destiné aux ménages composés de jeunes provenant des services d'hébergement en protection de la jeunesse

##### **3.1.1 Volet Régulier**

Pour être admissible à ce volet, le ménage doit répondre aux critères d'admissibilité prévus au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

##### **3.1.2 Volet Urgence**

Pour être admissible au volet Urgence, en plus de respecter les règles prévues au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, le demandeur doit répondre aux critères suivants :

- il doit être sans logement ou le sera incessamment;
- il doit être inscrit au registre des demandes de location d'un logement à loyer modique ou accepter d'être inscrit à un tel registre, conformément à l'article 12 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Malgré ce règlement, aux fins de la détermination de l'admissibilité d'un demandeur au présent volet, est admissible le demandeur qui répond aux critères suivants :

- il satisfait à l'une ou l'autre des conditions de résidence ou de citoyenneté suivantes :
  - il est citoyen canadien ou résident permanent au sens de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (L.C. 2001, c. 27); ou
  - il est une personne reconnue au Canada, par le tribunal compétent, comme réfugiée ou personne à protéger ou est une personne à qui le ministre a accordé la protection au sens de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés; ou
  - il est une personne titulaire d'un permis de séjour temporaire délivré en vertu de l'article 24 de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés en vue de l'octroi éventuel de la résidence permanente; ou

- il est une personne autorisée à soumettre au Canada une demande de résidence permanente en vertu de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés ou du Règlement sur l'immigration et la protection des réfugiés (DORS/2002-227) et qui a été sélectionnée conformément à la Loi sur l'immigration au Québec (chapitre I-0.2.1) par le ministre responsable de l'application de cette loi;
- il est résident du Québec;
- ses revenus réels de l'année civile qui précède la date du dépôt de la demande ou ses revenus prévus pour l'année en cours, et le cas échéant ceux de son ménage, sont égaux ou inférieurs au montant maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Ces revenus sont établis en respectant l'article 15 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

### **3.1.3 Volet Victimes de violence conjugale ou intrafamiliale**

Pour être admissible au volet Victimes de violence conjugale ou intrafamiliale, en plus de respecter les règles prévues au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, le demandeur doit répondre à l'un ou l'autre des critères suivants :

- il est victime de violence conjugale ou intrafamiliale selon une attestation délivrée par une maison d'hébergement, par un corps de police ou par un établissement du réseau de la santé et des services sociaux;
- il habite dans une maison d'aide et d'hébergement de première étape, ou une maison d'hébergement de transition, aussi appelée maison de deuxième étape;
- il doit être inscrit au registre des demandes de location d'un logement à loyer modique ou accepter d'être inscrit à un tel registre, conformément à l'article 12 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Malgré ce règlement, aux fins de la détermination de l'admissibilité d'un demandeur en vertu du présent volet, est admissible le demandeur :

- qui ne satisfait pas aux conditions de résidence ou de citoyenneté prévues au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 14 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique;
- dont les revenus réels de l'année civile qui précède la date du dépôt de la demande ou ses revenus prévus pour l'année en cours, et le cas échéant ceux de son ménage, sont égaux ou inférieurs au montant maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Ces revenus sont établis en respectant l'article 15 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Malgré ce qui précède, la Société peut dans des cas exceptionnels ou pour des motifs humanitaires, rendre admissible au volet Victimes de violence conjugale ou intrafamiliale, aux conditions qu'elle détermine, un demandeur qui ne répond pas aux conditions d'admissibilité.

Le cas échéant, la Société informe le Secrétariat du Conseil du trésor de tout recours à ce pouvoir discrétionnaire. Elle transmet à ce dernier un bilan des sommes versées pour des cas exceptionnels ou des motifs humanitaires, des conditions qu'elle a déterminées et des raisons justifiant le recours à ce mécanisme exceptionnel, au plus tard le 30 septembre de chaque année.

### **3.1.4 Volet Ménages en situation d'itinérance**

Pour être admissible au volet Ménages en situation d'itinérance, en plus de respecter les règles prévues au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, le demandeur doit :

- être sans domicile stable, sécuritaire, adéquat et salubre;
- être identifié par un organisme offrant des services d'accompagnement aux ménages en situation d'itinérance;
- être inscrit au registre des demandes de location d'un logement à loyer modique ou accepter d'être inscrit à un tel registre, conformément à l'article 12 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Malgré ce règlement, aux fins de la détermination de l'admissibilité d'un demandeur en vertu du présent volet, est admissible le demandeur qui :

- serait inadmissible en vertu du paragraphe 3° de l'article 14, soit le demandeur qui n'est pas citoyen canadien ou résident permanent au sens de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés, et réside au Québec;
- serait inadmissible en vertu du paragraphe 2° de l'article 16, soit le demandeur qui a déguerpi d'un logement à loyer modique sans aviser le locateur;
- serait inadmissible en vertu du paragraphe 4° de l'article 16, soit le demandeur ou, le cas échéant, l'un des membres de son ménage, qui a une dette envers un locateur de logements à loyer modique pour défaut de paiement du loyer ou dommages causés à l'immeuble de ce locateur tant que cette dette n'est pas éteinte;
- serait inadmissible en vertu du paragraphe 6° de l'article 16, soit être inscrit à temps plein dans un établissement d'enseignement; dans le présent paragraphe, l'expression «temps plein» a le sens que lui donnent les articles 9 et 10 de la Loi sur l'aide financière aux études (chapitre A-13.3);
- ne peut produire les documents attestant les renseignements visés à l'article 11 relatif à la demande de location d'un logement à loyer modique.

### **3.1.5 Volet Protection de la jeunesse**

Pour être admissible au volet Protection de la jeunesse, en plus de respecter les règles prévues au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, le demandeur doit :

- être sans logement ou le sera incessamment à sa sortie d'un service d'hébergement en protection de la jeunesse;
- être identifié et accompagné par un organisme du réseau public de santé et de services sociaux ou du milieu communautaire offrant des services d'accompagnement vers une stabilité résidentielle aux jeunes provenant des services d'hébergement en protection de la jeunesse;
- être inscrit au registre des demandes de location d'un logement à loyer modique ou accepter d'être inscrit à un tel registre, conformément à l'article 12 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Malgré ce règlement, aux fins de la détermination de l'admissibilité d'un demandeur en vertu du présent volet, est admissible le demandeur qui :

- serait inadmissible en vertu du paragraphe 6° de l'article 16, soit être inscrit à temps plein dans un établissement d'enseignement; dans le présent paragraphe, l'expression «temps plein» a le sens que lui donnent les articles 9 et 10 de la Loi sur l'aide financière aux études ([chapitre A-13.3](#)).

### **3.2 (Abrogée).**

### **3.3 Logements admissibles**

Pour être admissible au Programme, un logement doit répondre aux conditions suivantes :

- appartenir à un propriétaire privé, une coopérative ou un organisme sans but lucratif qui a signé, en vertu du Programme, une entente avec un office d'habitation;
- être situé sur le territoire du Québec;
- avoir un loyer au bail ne dépassant pas 120 % du loyer médian du marché reconnu par la Société;
- avoir un loyer au bail ne dépassant pas 150 % du loyer médian du marché reconnu par la Société pour les logements situés sur le territoire de la Municipalité Les Îles-de-la-Madeleine;
- avoir un loyer au bail ne dépassant pas 150 % du loyer médian du marché reconnu par la Société pour les logements des volets Victimes de violence conjugale ou intrafamiliale, Ménages en situation d'itinérance et Protection de la jeunesse;
- exceptionnellement, pour 600 logements autorisés par la Société répartis entre les volets Régulier et Urgence, le pourcentage maximal du loyer médian du marché peut être accordé, selon le tableau suivant :

Taux d'inoccupation du secteur ciblé selon la typologie de logement	Loyer maximum par rapport au loyer médian du marché
≥ 3,0 %	120 %
2,5 % à 2,9 %	130 %
2,0 % à 2,4 %	140 %
< 2,0 %	150 %

Malgré ce qui précède, la Société peut dans des cas exceptionnels ou pour des motifs humanitaires, rendre admissible, aux conditions qu'elle détermine, un logement dont le loyer au bail ne serait pas conforme au tableau ci-dessus.

Le cas échéant, la Société informe le Secrétariat du Conseil du trésor de tout recours à ce pouvoir discrétionnaire. Elle transmet à ce dernier un bilan des sommes versées pour des cas exceptionnels ou des motifs humanitaires, des conditions qu'elle a déterminées et des raisons justifiant le recours à ce mécanisme exceptionnel, au plus tard le 30 septembre de chaque année.

### **3.4 Logements non admissibles**

N'est pas admissible au Programme, un logement :

- impropre à l'habitation, c'est-à-dire que son état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public ou qu'il a été déclaré tel par le tribunal ou une autorité compétente;
- situé dans un immeuble subventionné dans le cadre des programmes suivants de la Société : Accèslogis Québec, Achat-Rénovation pour la réalisation de logements coopératifs sans but lucratif, Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal (Intervention 1 - soutien à la réalisation de logements abordables);
- situé sur le territoire d'une réserve indienne.



## **4 DEMANDE DE LOGEMENT À LOYER MODIQUE**

### **4.1 Présentation d'une demande**

Une demande doit être soumise à un office d'habitation en remplissant le formulaire de demande, accompagnée des pièces justificatives requises à son soutien tel que prévu au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. La demande peut se faire en tout temps.

De plus, s'il y a lieu, dans le volet Urgence, le demandeur doit fournir une preuve de citoyenneté canadienne ou du statut de résident permanent ou, une copie de la lettre de l'autorité canadienne compétente établissant que la personne est un réfugié ou une personne à protéger ou encore une personne protégée au sens de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés ou, une copie d'un permis de séjour temporaire dont la codification établit qu'il a été délivré en vue de l'octroi éventuel de la résidence permanente ou, une copie de la lettre délivrée par les autorités canadiennes de l'immigration établissant que la personne est autorisée à soumettre au Canada une demande de résidence permanente et copie du certificat de sélection certifiant la décision de sélection de la personne à titre permanent par le ministre responsable de la Loi sur l'immigration au Québec.

### **4.2 Évaluation d'une demande**

L'office d'habitation reçoit, examine, vérifie et classe la demande conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Les demandes présentées par un demandeur répondant à l'une des conditions suivantes doivent être traitées en priorité par l'office d'habitation, selon l'ordre suivant :

1. il est victime de violence conjugale ou intrafamiliale selon une attestation délivrée par une maison d'hébergement, par un corps de police ou par un établissement du réseau de la santé et des services sociaux;
2. il a au moins un enfant à charge, soit un enfant de moins de 18 ans ou un enfant de 18 ans et plus, s'il est aux études à temps plein;
3. il répond aux conditions d'admissibilité des volets Urgence, Ménages en situation d'itinérance et Protection de la jeunesse.

La première a préséance sur tout autre ordre de priorité prévu à une procédure de gestion des demandes visées à l'article 23 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et des demandes de relogement, adoptée par règlement du demandeur conformément à l'article 23.1 de ce règlement.

## **5 AIDE FINANCIÈRE**

### **5.1 Montant de l'aide financière**

Lorsqu'un logement admissible est attribué à un ménage par l'office d'habitation, l'aide financière prend la forme d'une subvention dont le montant correspond à 90 % de la différence entre le loyer reconnu et la part payée par le ménage calculée conformément au [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#).

Aussi, lors du départ d'un ménage, s'il est nécessaire de réparer le logement admissible en raison des dommages causés par ce dernier, la Société contribue à 90 % des coûts de réparation.

### **5.2 Dépenses admissibles**

Les dépenses suivantes sont admissibles au Programme :

- la différence entre le loyer reconnu et la part payée par le ménage calculée conformément au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique;
- les frais liés à la réparation des dommages causés à un logement par le ménage.

### **5.3 Dépense non admissible**

Toute dépense pour des services réalisés par des entreprises inscrites au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics n'est pas admissible.

### **5.4 Octroi, versement et fin de l'aide financière**

L'aide financière est octroyée mensuellement, le premier de chaque mois. Cette aide est versée au locateur, à l'acquit du loyer du ménage. Bien que les ménages soient les bénéficiaires de l'aide financière, il convient de préciser que celle-ci est rattachée au logement et non à la personne. Exceptionnellement, l'aide peut être versée directement au locataire.

L'aide financière rattachée au logement est accordée pour une durée maximale de cinq ans.

Le versement de l'aide financière est conditionnel à la disponibilité des fonds du Programme.

### **5.5 Cumul des aides financières**

Le cumul des aides financières publiques ne peut dépasser les dépenses admissibles au Programme. Le calcul du cumul s'effectue exclusivement sur ces dépenses admissibles.

Il inclut les aides provenant directement ou indirectement des ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme. Aux fins des règles de cumul des aides financières publiques, le terme « entités municipales » réfère aux organismes municipaux compris dans l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

## **6 RESPONSABILITÉS DU MÉNAGE BÉNÉFICIAIRE DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Un ménage bénéficiaire de l'aide financière doit rembourser à la Société ou à son mandataire tout montant reçu lorsqu'il a fait une fausse déclaration ou n'a pas respecté les conditions du Programme. Une fausse déclaration constitue toute déclaration ou tout renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect le versement, par la Société ou par un office d'habitation, d'une aide financière à laquelle le ménage n'avait pas droit.

## **7 GESTION DU PROGRAMME**

La Société confie aux offices d'habitation l'administration du Programme. À cet effet, la Société doit conclure une entente avec chacun des offices d'habitation concernés afin de préciser les obligations et responsabilités de chacune des parties.

Les offices d'habitation peuvent bénéficier d'une rétribution pour la gestion du Programme, selon l'utilisation des logements subventionnés, cette rétribution ne peut dépasser un montant de 15,50 \$ par logement par mois. De plus, un montant d'un maximum de 550 \$ est alloué pour l'ouverture d'un dossier d'un nouveau logement subventionné.

## **8 ENTENTE AVEC LE LOCATEUR**

Lorsque l'aide financière est versée au locateur, l'office d'habitation et le locateur doivent conclure une entente afin d'établir les modalités de versement de la subvention au locateur du logement admissible ainsi que de préciser les obligations et responsabilités de chacune des parties. La durée maximale de la subvention pour un logement admissible est de cinq ans.

## **9 PARTICIPATION FINANCIÈRE DES MUNICIPALITÉS**

Les municipalités où l'on retrouve des logements admissibles au Programme doivent conclure une entente avec la Société et l'office d'habitation afin d'établir les modalités de leur participation financière. Cette contribution devra représenter 10 % des coûts de subvention, de réparation, s'il y a lieu, des dommages causés au logement par le locataire et de gestion des logements subventionnés dans le cadre du Programme.

## **10 REDDITION DE COMPTES ET SUIVI DES AIDES FINANCIÈRES**

Les offices d'habitation doivent rendre des comptes à la Société. Ils doivent à cette fin lui transmettre l'information et les documents relatifs aux logements subventionnés dans le cadre du Programme sous leur gestion au minimum annuellement et, lorsqu'elle le requiert. Ils doivent également se conformer à toutes ses exigences en matière de tenue de livres, de rapports, d'états financiers ou de transfert des droits d'un immeuble visé par l'entente qu'ils ont signée. Les ententes de gestion doivent comprendre des modalités de transmission par l'office d'habitation des données nécessaires à l'appréciation des résultats du Programme.

Par ailleurs, la Société ou ses représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme et s'enquérir de tout fait lié à l'exécution du mandat de l'office d'habitation. La Société fera rapport à l'office d'habitation de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme et, le cas échéant, des mesures que ce dernier doit prendre pour régulariser la situation.

## **11 SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME**

Une évaluation du Programme sera transmise au Secrétariat du Conseil du trésor (Sous-secrétariat aux politiques budgétaires et aux programmes) au plus tard le 31 janvier 2023.

## **12 ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DU PROGRAMME**

Le Programme entre en vigueur à la date de son autorisation.

Le présent Programme prend fin le 31 mars 2023, à l'exception des ententes conclues et non terminées avant la fin du Programme qui doivent être respectées par la Société. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps avant cette date.