

## DIRECTIVE CONCERNANT LE PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

La gestion du *Programme de supplément au loyer* (PSL) relève habituellement de l'Office d'habitation (OH) situé dans la municipalité où se réalise le projet d'habitation communautaire et sociale bénéficiant du programme *AccèsLogis Québec*.

L'OH a la responsabilité de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. C'est notamment lui qui prend la décision d'octroyer une unité de supplément au loyer à un ménage requérant. Il avise ce dernier et fixe le montant de supplément au loyer dont bénéficiera le ménage. L'OH répond également de l'application de ces deux règlements devant la Régie du logement.

L'OH doit cependant respecter les particularités de la Coop ou de l'OBNL qui loge le ménage bénéficiaire du supplément au loyer. L'organisme doit en effet conserver la maîtrise de son projet. C'est lui qui définit la clientèle qu'il héberge et qui adopte les règlements obligatoires et facultatifs en vertu du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*; ces règlements sont soumis à l'approbation de la SHQ. Un de ces règlements facultatifs permet à l'organisme de se doter de critères de pondération qui lui sont propres.<sup>1</sup> À titre d'exemple, un organisme qui désire octroyer des points additionnels aux personnes qui ont participé activement à la réalisation du projet pourra le faire en adoptant une résolution à cet effet. De plus, mentionnons que le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* reconnaît également comme critères d'admissibilité, ceux qui apparaissent à l'acte constitutif ou au règlement de la Coop ou de l'OBNL.<sup>2</sup> L'OH doit par conséquent respecter ces particularités propres à l'organisme dans l'application de la réglementation.

Le nombre d'unités de supplément au loyer dont bénéficie la Coop ou l'OBNL est déterminé par les normes du programme *AccèsLogis Québec* : pour les projets de volets I et II, un minimum de 20 % et un maximum de 50 % des ménages d'un projet devront être admissibles au supplément au loyer. Le maximum peut être porté à 60 % dans le cas d'un projet d'achat-rénovation si les bénéficiaires occupent le bâtiment au moment de l'acquisition. Dans ce dernier cas, la proportion d'unités faisant l'objet du supplément au loyer sera ramenée à 50 lorsque les occupants des unités additionnelles à ce niveau déménageront. Dans le cas des logements de transition ou permanents du volet III, la totalité des ménages peut bénéficier du PSL, et le minimum de 20 % demeure.

La SHQ doit au préalable être avisée dans le cas où l'immeuble, visé par le programme *AccèsLogis Québec*, comprendrait déjà des ménages subventionnés en vertu des autres volets (volet privé) du Programme de supplément au loyer. Ces ménages concernés se verront allouer en priorité des suppléments au loyer issus du programme *AccèsLogis Québec* si les unités concernées sont transférables, et ce, afin de respecter le nombre maximal d'unités prévu à l'annexe de la convention d'exploitation qui lie la SHQ et l'organisme. Si les unités ne sont pas transférables, moins d'unités seront issues du programme *AccèsLogis Québec*, car le total des unités PSL ne devra pas excéder le maximum prévu à l'annexe de la convention d'exploitation, signée entre l'organisme et la SHQ.

---

1 L'article 28 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et le règlement facultatif prévu à l'article 8.3 du « Certificat de conformité ».

2 L'article 14 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

**POUR CONCILIER LES RESPONSABILITÉS MUTUELLES DE L'OH ET DE L'ORGANISME ADMISSIBLE, LES PRINCIPES SUIVANTS DEVRONT ÊTRE RESPECTÉS :**

- **ENTENTE OH-COOP/OBNL**

L'OH et l'organisme doivent conclure une entente de supplément au loyer, un peu à la manière des ententes OH-proprétaire du Programme de supplément au loyer privé.

- **LES RÈGLEMENTS OBLIGATOIRES ET FACULTATIFS**

L'OH, de concert avec l'organisme, est responsable de la gestion des règlements obligatoires ou facultatifs tels qu'adoptés par la Coop ou l'OBNL.

**Ces règlements prendront effet seulement après leur approbation par la SHQ. Un « Certificat de conformité » sera ainsi émis à l'organisme identifiant les règlements approuvés par la SHQ.**

- **LA PONDÉRATION DES DEMANDES**

Lorsque vient le temps d'allouer une unité de supplément au loyer, l'OH procède à la pondération des demandes (conformément aux règlements obligatoires et facultatifs adoptés par l'organisme et approuvés par la SHQ). Le comité de sélection de l'OH recommande ensuite au conseil d'administration de la Coop ou de l'OBNL le ménage à qui accorder le supplément au loyer. Précisons que la formation ainsi que le fonctionnement du comité de sélection peuvent varier selon les modalités convenues entre l'OH et l'organisme.

- **LISTE D'ADMISSIBILITÉ**

L'OH doit tenir la liste d'admissibilité à partir des noms de requérants fournis par la Coop ou l'OBNL et par l'OH s'ils répondent aux critères adoptés par le conseil d'administration de l'organisme (règlements obligatoires et facultatifs) et s'ils sont dûment informés des modalités du programme.

- **L'ATTRIBUTION DU SUPPLÉMENT AU LOYER**

Lorsque la recommandation est entérinée par la Coop ou l'OBNL, l'OH avise le ménage qu'il a été retenu et calcule l'aide financière conformément au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique à l'aide du formulaire « Programme de supplément au loyer – Calcul de la subvention » disponible à la SHQ. Une fois tous les formulaires complétés, ils doivent être transmis à l'organisme concerné.

- **LE BAIL**

La préparation ainsi que la signature du bail sont des tâches qui reviennent à l'organisme, et ce, pour tous les logements de l'immeuble qu'ils soient subventionnés ou non subventionnés.

Le bail doit être conclu sur les formulaires de la Régie du logement, notamment le « Formulaire obligatoire de la Régie du logement – Bail » ou « Formulaire obligatoire de la Régie du logement – Bail d'un logement dans une coopérative ». Ces formulaires sont vendus dans les différents points de services de la Régie du logement. Il convient de préciser que la Régie vend aussi des baux pour les projets de personnes âgées qui offrent des services. Ces derniers sont semblables au « Formulaire obligatoire de la Régie du logement – Bail » auquel une annexe fut ajoutée afin de permettre à l'organisme d'indiquer les services inclus au bail.

Pour les locataires subventionnés, l'organisme devra joindre au bail le formulaire « Programme de supplément au loyer – Calcul de la subvention », complété par l'OH.

- **LA RÉGIE DU LOGEMENT**

Devant la Régie du logement, l'OH est responsable uniquement du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. La Coop ou l'OBNL est responsable des autres dispositions relatives au bail.

## **PARTICULARITÉS**

- **MAINTIEN DANS LES LIEUX**

Il est à noter que tout locataire habitant un logement au moment de l'acquisition de l'ensemble immobilier par l'organisme ou au moment de la signature de la convention d'exploitation a droit au maintien dans les lieux. Ce ménage peut aussi avoir accès au Programme de supplément au loyer s'il répond aux exigences du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

La « suroccupation » ou la « sous-occupation » ne sera acceptée que si la situation l'impose, c'est-à-dire que les typologies des logements vacants ne répondent pas adéquatement aux normes d'occupation du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*. Pour maintenir son éligibilité aux bénéfices du programme, le locataire visé devra accepter d'être relocalisé dans un logement à la typologie de son ménage dès qu'un logement se libérera. Advenant que ce dernier soit en désaccord, il pourra exercer son droit de recours auprès de la Régie du Logement (code civil, art.1990).

- **PRIORITÉ ACCORDÉE AUX LOCATAIRES DE LA COOP OU DE L'OBNL (ART. 23.7)**

Lorsque des unités de supplément au loyer se libèrent, et tel que le spécifie le paragraphe 7 de l'article 23 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, le demandeur admissible qui est locataire de la Coop ou de l'OBNL est considéré prioritaire.

Il ne faut pas confondre « droit au maintien dans les lieux » et « membre fondateur ». Pour qu'un membre fondateur puisse se voir attribuer un logement avec supplément au loyer, il doit être admissible en regard de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et être la personne qui a le plus haut pointage sur la liste d'admissibilité.

Mentionnons qu'un maximum de 30 points peut être attribué pour les objectifs spécifiques de l'organisme (en vertu de l'article 28 dudit règlement). Afin de pouvoir attribuer ces points, l'organisme doit avoir adopté le règlement facultatif concerné et celui-ci doit avoir été approuvé par la SHQ (certificat de conformité).

- **GESTION DU SUPPLÉMENT AU LOYER PAR LA COOP OU L'OBNL (LE CAS ÉCHÉANT)**

Dans l'éventualité où il n'existe aucun OH sur le territoire du projet d'habitation, que l'OH est de trop petite taille ou qu'il ne gère pas de logements de la catégorie de ceux d'une Coop ou d'un OBNL, la gestion du supplément au loyer peut être confiée à la Coop ou l'OBNL. Cette dernière est alors responsable de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. L'entente PSL en prévoit les modalités.

- **DURÉE DU SUPPLÉMENT AU LOYER**

Le supplément au loyer est accordé pour une période de 5 ans à compter de la prise de possession du projet ou pour toute autre période additionnelle autorisée par le gouvernement du Québec. Le bénéficiaire doit être informé par l'OH ou par l'organisme lorsque la gestion du supplément au loyer leur est dévolue.

- **INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Toute information complémentaire concernant le PSL est disponible à la section 7.5 de la partie I du « *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec* », dans le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et dans le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

Pour toute question concernant l'application du Supplément au loyer, il est souhaitable de contacter le conseiller en gestion de la Direction de l'habitation sociale de la SHQ affecté au territoire où est situé la Coop ou l'OBNL.