



SOMMAIRE

ACTUALITÉS

NOUVELLES

- Loi 22 : modifications au Code civil p. 2
- Calcul du crédit d'impôt pour le maintien à domicile p. 3
- Évaluation : programme HLM public p. 3
- Étude sur la satisfaction de la clientèle de la SHQ p. 4
- Projet : bilan énergétique p. 5

AU QUOTIDIEN

- Mise à jour des constats BSI p. 5
- Indexation automatique des revenus p. 5
- Locataires ou écolocataires? p. 6
- Rappels : Règlement d'attribution p. 6
- L'entretien préventif p. 7
- Définition du revenu modeste p. 8
- Taxes municipales p. 8

SUR LE WEB

- Mise en ligne des états financiers p. 9
- Nouvelle publication p. 9
- Mises à jour du Manuel de gestion p. 9

LE PSL

- Augmentation de loyer p.10
- Mise à jour du logiciel de calcul p.11

À L'AGENDA

- Colloque : gestionnaires techniques p.11

ANNEXES

- Indexations annuelles p.12
- Loi 22 : modifications p.17

Loi 22 : modifications au Code civil

Entrée en vigueur le 30 novembre 2011, la *Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement* prévoit que ...

[Lire la suite à la page 2](#)

Taxes municipales

Il est essentiel de faire parvenir à la SHQ une copie complète des comptes de taxes municipales 2011 et de l'avis d'évaluation pour...

[Lire la suite à la page 8](#)

Rappels concernant le Règlement d'attribution

Nous vous rappelons qu'afin de remplir vos obligations en vertu de la réglementation en vigueur, vous devez transmettre vos résolutions ...

[Lire la suite à la page 6](#)

Programme de supplément au loyer

Augmentation de loyer
En vertu du PSL, la hausse maximale de loyer que les propriétaires privés peuvent réclamer pour l'année 2011 est établie à partir des...

[Lire la suite à la page 10](#)



NOUVELLES

Modifications apportées au Code civil : nouvelle notion de services***Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement (ci-dessous « PL 22 »)***

Entrée en vigueur le 30 novembre 2011

RAPPEL

Il est important de rappeler qu'actuellement, suivant l'article 1 du Règlement sur les formulaires obligatoires, le formulaire de bail prévu à l'annexe 2 de ce règlement (bail d'un logement à loyer modique) doit être utilisé lorsqu'il s'agit d'un logement à loyer modique (logement pour lequel la Société d'habitation du Québec verse à l'organisme sans but lucratif, la coopérative ou l'office d'habitation une subvention selon le déficit d'exploitation).

Lorsqu'il s'agit d'un logement pour lequel une subvention de supplément au loyer est versée, le formulaire de bail prévu à l'annexe 4 ou 5 de ce Règlement, selon les circonstances, doit être utilisé.

MODIFICATIONS

L'article 1892.1 du PL 22 introduit dans le Code civil une nouvelle notion, celle de « services qui se rattachent à la personne même du locataire ». Afin de la définir, le [Code civil nous renvoie à l'annexe 6 du Règlement sur les formulaires obligatoires](#), qui explique cette notion.

Voici quelques exemples de services visés : entretien ménager, loisirs et activités sociales, distribution de médicaments par une personne autorisée par la loi, conservation des médicaments dans un endroit sécuritaire fermé à clé, services alimentaires, services de soins infirmiers et personnels, activités religieuses, services de buanderie, etc.

L'article 1895.1 du PL 22 impose aux locataires, lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, de joindre au bail l'annexe 6 et d'y indiquer la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

Cette obligation s'applique aux baux à conclure ou à reconduire à compter du 30 novembre 2011

Il est important de rappeler que le Règlement sur les formulaires obligatoires prévoit à l'article 2 que l'annexe 6 doit être remplie lorsqu'un ou des services non indiqués dans le formulaire de bail d'un logement visé par les annexes 4 et 5 sont offerts au locataire « **en raison de sa condition personnelle, dont son âge ou un handicap** ». Ainsi, dès qu'un service qui n'est pas nommé à l'annexe 4 ou 5 est rendu par le locateur en raison de la condition personnelle du locataire, le locateur doit joindre au bail l'annexe 6 et y indiquer la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

Les autres modifications au Code civil concernent certains cas de droit au maintien dans les lieux et les cas de résiliation du bail. Le [tableau en annexe](#) présente les différentes situations visées par le Code civil. Les nouveautés ont été surlignées en gris.



Calcul du crédit d'impôt pour le maintien à domicile d'une personne âgée

Pour les personnes âgées de 70 ans ou plus, le régime fiscal accorde une aide financière, sous la forme d'un crédit d'impôt remboursable, pour des dépenses liées à des services de maintien à domicile. Ce crédit d'impôt vise à faciliter le maintien à domicile et, ainsi, à prévenir ou à retarder l'hébergement dans le réseau public de la santé et des services sociaux.

À cet effet, Revenu Québec désire vous fournir les précisions suivantes concernant le calcul du crédit d'impôt pour maintien à domicile demandé par un locataire de HLM âgé de 70 ans ou plus.

Le montant du loyer total mensuel payé par le locataire sert à établir le crédit d'impôt auquel il a droit. Pour déterminer ce montant, l'aide financière que le locataire reçoit de la Société d'habitation du Québec doit être soustraite du montant du loyer mensuel inscrit sur le bail.

Par exemple, si le bail indique un loyer de 600 \$ et que la SHQ rembourse au locataire un montant de 200 \$, celui-ci doit déclarer un loyer total mensuel de 400 \$. Donc, le montant inscrit à la ligne 35 du formulaire Demande de versements anticipés basés sur le loyer et sur les services inclus dans le loyer – Crédit d'impôt pour maintien à domicile d'une personne âgée (TPZ-1029.MD.7) et, s'il y a lieu, à la ligne 30 de l'annexe J de la déclaration de revenus du locataire sera le montant que le locataire paie effectivement par mois.

Nous vous prions de transmettre cette information aux personnes concernées. Pour plus d'information à ce sujet, veuillez consulter le site Web de Revenu Québec au www.revenuquebec.ca ou communiquer avec le service à la clientèle au 418 659-6299.

Évaluation du programme HLM public : plus de 88 % des locataires de HLM se disent satisfaits de leur logement

La SHQ vient de publier le [*Rapport d'évaluation du programme de logement sans but lucratif public \(HLM public\) – volet régulier*](#). Outre le fait que la majorité des locataires sont satisfaits de leur logement, les résultats de l'évaluation démontrent que le programme demeure pertinent, même après 40 ans d'existence. Rappelons qu'il permet d'offrir près de 62 900 logements convenables et abordables à des ménages à faible revenu.

De meilleures conditions d'habitation, une meilleure qualité de vie

Le programme HLM public permet d'abord d'améliorer globalement les conditions de vie des ménages à faible revenu sur le plan de la qualité du logement et de son coût. En outre, comme les ménages paient moins cher pour se loger, ils disposent de plus d'argent pour mieux s'alimenter, s'offrir des activités de loisir et se procurer des biens pour la maison. Plus qu'un logement, le programme offre aussi aux ménages divers équipements et services ainsi que la possibilité de s'impliquer dans la vie associative. Un bémol, toutefois : seulement la moitié des offices d'habitation ont un comité consultatif de résidents.

Plusieurs autres aspects du programme HLM public sont abordés dans le rapport d'évaluation.

Autre publication suggérée

Vous aimeriez en savoir davantage sur les retombées des interventions de la SHQ dans le domaine de l'habitation? Consultez [*l'Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*](#) lancée à l'automne 2011 lors du dernier Rendez-vous de l'habitation et disponible sur le site Web de la SHQ. On y apprend notamment que chaque dollar versé par la SHQ en subvention permet d'injecter 2,3 dollars dans l'économie québécoise.



Étude sur la satisfaction de la clientèle de la SHQ

Vous avez été nombreux à répondre à notre sondage sur la qualité des services offerts par la SHQ et nous vous en remercions. Ainsi, nous avons pu connaître le taux de satisfaction de 350 bénéficiaires et citoyens et de 436 partenaires.

Des résultats au-delà de nos espérances

Globalement, votre satisfaction à l'égard des services rendus par les directions de la SHQ se situe à 81 %. Vous nous indiquez ainsi que nos services répondent, en très grande partie, à vos attentes.

Le personnel du Centre des relations avec la clientèle (CRC) était particulièrement heureux lors du dévoilement des résultats de ce sondage, et pour cause : 40 % d'entre vous ont fait appel à ce nouveau service de renseignements généraux au cours de sa première année d'existence. Vous avez montré une grande satisfaction par rapport au personnel, aux renseignements fournis et à la façon dont sont traitées vos demandes, notamment en ce qui a trait au respect, à la courtoisie et à l'écoute montrés.

Le CRC, un service de premier choix

Le CRC, qui offre un service de première ligne en habitation sociale, vous permet d'entrer en contact avec des préposés formés pour répondre à vos questions d'ordre général et pour vous orienter rapidement, au besoin, vers la personne qui pourra vous renseigner.

Le CRC a traité **39 187** demandes du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011. De ce nombre, **2 344** demandes provenaient des partenaires de la SHQ. Dans l'ensemble, seulement **2 %** de toutes les demandes ont été transférées, ce qui démontre la maîtrise de l'information qu'ont les préposés du CRC.

À la lumière de ces résultats, il est possible de constater la qualité des services offerts par les préposés du CRC. Plusieurs moyens ont d'ailleurs été mis en place afin d'assurer cette qualité. Soulignons notamment l'excellente collaboration entre les employés de la SHQ permettant d'assurer l'efficacité des services de première ligne. Cette collaboration se traduit par une communication efficace, une diffusion du savoir et un partage continu des connaissances.

N'hésitez pas à nous joindre pour toute question relative à la gestion de votre organisme au 1 800 463-4315, option 1, puis 1.

En conclusion

Soyez assurés que nous continuerons à travailler pour l'amélioration de la qualité des services offerts par la SHQ. Les résultats de ce sondage nous permettront de raffermir nos actions en tenant compte de vos commentaires.



Projet en développement : un bilan énergétique pour tous

Depuis quelques années, la Société d'habitation du Québec (SHQ) et ses partenaires prêtent une attention particulière à la réduction de la consommation énergétique dans le parc de HLM. La SHQ souhaite pouvoir quantifier le fruit de ces efforts. Par conséquent, elle travaille à mettre en place un mécanisme de suivi de la consommation énergétique pour les ensembles immobiliers financés selon leur déficit d'exploitation. Il permettra de produire des bilans énergétiques et de quantifier les économies engendrées par les différentes mesures appliquées au fil des ans. De plus, les organismes pourront comparer leurs bilans avec ceux de bâtiments semblables du parc.

Afin d'optimiser le processus de production des bilans énergétiques et d'alléger le plus possible la tâche des organismes, la SHQ a enclenché des démarches auprès des plus importants fournisseurs d'énergie du parc de HLM en vue d'automatiser au maximum la collecte des données de facturation.

Par ce projet, la SHQ vient réaffirmer son soutien aux organismes dans leurs efforts pour réduire la consommation d'énergie.

AU QUOTIDIEN

Mise à jour des constats des bilans de santé des immeubles (BSI)

Notez que les centres de services (CS) sont responsables de mettre les constats à jour dans l'application SIGLS.NET/BSI pour **tous** les organismes de leur territoire, y compris ceux qui n'ont pas fait appel à leurs services pour la réalisation de travaux et le suivi de projets. La SHQ demande à ces organismes de fournir au conseiller technique du CS de leur territoire l'information nécessaire pour mettre les constats à jour.

Indexation automatique des revenus

Vous trouverez [en annexe](#) les nouvelles indexations entrées en vigueur le 1^{er} mars 2012 relativement au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Rappelons que ces indexations sont nécessaires au calcul des loyers, pour les baux et les reconductions de baux, et des réductions de loyer.

Ces tableaux donnent également les taux à utiliser pour indexer automatiquement les revenus annuels d'un ménage, lorsque les conditions prévues dans le Règlement sont respectées. Ces taux s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2012.



Êtes-vous locataires ou écolocataires?

Une grande part de la **consommation d'énergie** d'un bâtiment est liée aux habitudes de vie de ses occupants, qui n'ont pas forcément conscience de l'influence de leurs gestes quotidiens à la fois sur leur portefeuille et sur l'environnement. La SHQ vous invite donc, comme gestionnaires d'immeubles, à sensibiliser les occupants aux économies d'énergie par l'intermédiaire de votre site Web, de directives ou de documents d'information à distribuer qui proposent des gestes simples permettant de mieux consommer sans perdre en confort, voire en y gagnant.

Exemples de gestes simples :

- ✓ En baissant la température de 3 °C durant la nuit, vous pouvez économiser jusqu'à 6 % en coûts de chauffage.
- ✓ Fermez les rideaux durant la nuit et ouvrez-les le jour.
- ✓ Optez pour des électroménagers écoénergétiques.
- ✓ Utilisez des ampoules à faible consommation énergétique (ampoules fluocompactes ou diodes électroluminescentes [DEL]).
- ✓ Maintenez un taux d'humidité adéquat (entre 30 % et 50 % durant la période de chauffage) en faisant fonctionner les ventilateurs de la salle de bains et de la cuisine.
- ✓ Nettoyez périodiquement le serpentin du réfrigérateur, les grilles de ventilateurs et les plinthes chauffantes.
- ✓ Éteignez les lumières, le téléviseur, la radio, l'ordinateur et les autres appareils du genre lorsque vous ne les utilisez pas.
- ✓ Lavez vos vêtements à l'eau froide.

Pour en savoir davantage :

- ✓ « [Penser vert](#) » par l'Office municipal d'habitation de Montréal
- ✓ [Quelques conseils pratiques](#) du ministère des Ressources naturelles et de la Faune
- ✓ [Trucs d'efficacité énergétique](#) par Équiterre

Rappels concernant le Règlement d'attribution

Certificat de conformité : rappel pour l'envoi des résolutions

Le [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#) est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2011 et prévoit que les organismes adoptent des règlements locaux obligatoires et facultatifs.

Nous vous rappelons qu'afin de remplir vos obligations en vertu de la réglementation en vigueur, vous devez soumettre vos résolutions à votre conseiller en gestion afin d'obtenir votre certificat de conformité.

Consultations des locataires pour les règlements locaux

La Société d'habitation du Québec (SHQ) recommande au locateur d'informer le comité consultatif des résidents (CCR) avant toute prise de décision au sujet des projets de politique ou de règlement touchant directement les locataires.

Toutefois, si les règlements ont déjà été adoptés, la SHQ suggère de les envoyer au CCR à titre d'information. Le cas échéant, les CCR pourront les commenter et peut-être même les bonifier. Tous les règlements sont approuvés par la SHQ avant la délivrance d'un certificat de conformité.

Il est aussi important de mentionner que pour tous les offices ayant une liste d'attente, « l'ancien règlement » continue de s'appliquer jusqu'à épuisement de la liste ou, au plus tard, au 1^{er} septembre 2012.

Pour plus d'information sur le Règlement d'attribution des logements à loyer modique, [vous pouvez consulter la formation en ligne](#).



L'entretien préventif : Êtes-vous à jour?

Vous trouverez ci-dessous un tableau des séquences de vérification mensuelles proposées dans le calendrier annuel du système d'entretien préventif des immeubles de la SHQ.

Système d'entretien préventif				
SÉQUENCES DE VÉRIFICATION	FÉVRIER	MARS	AVRIL	ANNUELLE
Logement				✓
Entretoit (toit plat ou en pente)	✓			
Appareils électroménagers	✓			
Appareils de plomberie et robinetterie		✓		
Système d'éclairage d'urgence		✓		
Interphone		✓		
Ameublement intérieur		✓		
Système d'évacuation d'air			✓	
Ventilateur d'alimentation en air frais			✓	
Puisard intérieur			✓	
Entrée électrique et distribution			✓	

✓ Mois suggéré pour les séquences de vérification

Pour connaître le détail des séquences de vérification, vous pouvez consulter le [Guide d'entretien préventif de la SHQ](#).



Définition du revenu modeste

L'expression *revenu modeste* est utilisée fréquemment dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire. Dans le contexte de l'application des programmes d'aide au logement, il devient nécessaire de préciser celle-ci afin de s'assurer que les organismes concernés disposent de la même information.

Après analyse, la définition suivante a été retenue : un revenu modeste est « un revenu compris entre le seuil de faible revenu – en l'occurrence les plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux de logement (PRBI) – et le revenu médian (avant impôt) de l'ensemble des ménages québécois ajusté pour chacune des tailles pertinentes de ménage ».

Une entente a été conclue avec l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) afin que la SHQ obtienne régulièrement les données nécessaires à l'établissement du revenu médian ajusté, qui représente la limite supérieure du revenu modeste. Les chiffres fournis à cette fin par l'ISQ pour la dernière année disponible sont les suivants :

Limite supérieure du revenu modeste, selon la taille du ménage, Québec 2010

Revenu total avant impôt					
1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes
39 019	55 182	67 583	78 038	87 250	95 577

Ces limites s'appliquent pour les programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec, volet social et communautaire et ne viennent pas remplacer les PRBI. La SHQ s'en servira également comme critère d'évaluation des programmes.

En fonction des renseignements disponibles annuellement, la SHQ transmettra les nouvelles données par l'intermédiaire de l'*Info Express* et de son site Web. Pour toute question à ce sujet, vous pouvez communiquer sans frais avec le Centre des relations avec la clientèle de la SHQ au 1 800 463-4315.

Taxes municipales

Il est essentiel de faire parvenir à la SHQ une copie complète (recto verso) des comptes de taxes municipales 2012 et de l'avis d'évaluation pour tous les immeubles que vous gérez et qui sont subventionnés par le Programme de logement à but non lucratif.

Les copies doivent être envoyées dès réception des documents à l'attention de M. Jacques Vaillancourt, à l'adresse suivante :

Service de l'évaluation immobilière
Direction de l'expertise technique
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Saint-Amable, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

Par ailleurs, n'oubliez pas d'envoyer à la même adresse, peu importe la période de l'année, tous les documents que vous pourriez recevoir relativement à l'évaluation municipale, comme des avis de modification de valeur, des changements de matricule ou de superficie de terrain, des certificats ou autres.



SUR LE WEB

Savez-vous que le site Internet de la Société d'habitation du Québec contient plusieurs informations intéressantes et des outils pour vous aider dans votre travail quotidien? Il présente une multitude de renseignements et toutes les nouveautés.

Cette section de l'Info Express vous guidera dans le site de la SHQ et vous fera découvrir certaines informations intéressantes pour votre travail.

Mise en ligne du modèle des états financiers 2011

Le modèle vous permettant de préparer vos états financiers 2011 est maintenant [disponible en format Excel](#).

Prenez note que vous devez posséder la confirmation des données comptables pour l'année 2011 et les renseignements supplémentaires concernant le Plan québécois des infrastructures et la capitalisation pour préparer vos états financiers.

Il est important de communiquer ces renseignements à votre comptable le plus rapidement possible. **En effet, vous devez lui transmettre les renseignements et les données financières que vous avez reçus de la SHQ.**

De plus, nous vous rappelons que vous devez envoyer par la poste à la SHQ un exemplaire des états financiers signés par le vérificateur et les administrateurs **d'ici le 31 mars 2012**. Précisons que la SHQ exerce un suivi rigoureux concernant le respect des délais exigés par la convention d'exploitation pour le dépôt des états financiers vérifiés.

Nouvelle publication

Le Plan d'action 2011 - 2012 à l'égard des personnes handicapées a été adopté l'automne dernier par le conseil d'administration de la SHQ. Vous pouvez maintenant le consulter sur le site Web de la SHQ.

Mises à jour du Manuel de gestion du logement social

Les [dernières mises à jour du Manuel de gestion](#) sont maintenant disponibles sur le site Web de la SHQ.

- [Chapitre A – Les intervenants](#)

- [Chapitre E – Les immeubles \(octroi de contrats\)](#)

D'autres mises à jour suivront dans les mois à venir.



SECTION SUPPLÉMENT AU LOYER

Cette section est réservée exclusivement aux organismes qui gèrent des unités du Programme de supplément au loyer

Augmentation de loyer

En vertu du Programme de supplément au loyer (PSL), la hausse maximale de loyer, qui peut être autorisée sur demande des propriétaires privés pour l'année 2012, est établie à partir des variations moyennes suivantes, qui sont estimées par la Régie du logement :

- 0,6 % pour les logements non chauffés;
- 0,7 % pour les logements chauffés à l'électricité;
- 0,0 % pour les logements chauffés au gaz;
- 3,6 % pour les logements chauffés au mazout.

Rappelons que ces augmentations ne doivent pas être autorisées automatiquement. Vous devez préalablement avoir en main la liste indiquant le montant du loyer de tous les logements de l'immeuble concerné.

Lorsqu'une hausse de loyer est autorisée, il faut s'assurer que le loyer des logements subventionnés ne s'avère jamais plus élevé que celui des logements non subventionnés comparables. Lorsque vous effectuez ces calculs, il est primordial de tenir compte aussi du coût des logements du secteur.

Par ailleurs, il faut rappeler que les ententes conclues entre les offices et les propriétaires privés, dans le cadre du PSL, permettent d'autoriser une augmentation de loyer supérieure à celles qui sont précitées dans le présent article. Une majoration de taxes ou des travaux majeurs peuvent justifier cette augmentation. Le taux doit cependant être fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Si un propriétaire exige un taux d'augmentation supérieur aux hausses de loyer annoncées par la Régie du logement, vous pouvez valider ce taux à l'aide des informations appropriées en utilisant le formulaire « Calcul 2012 – Comment s'entendre sur le loyer » disponible sur le site Internet de la Régie du logement à l'adresse www.rdl.gouv.qc.ca. Une version interactive du formulaire y est aussi proposée.

C'est à partir de ce formulaire que l'ajustement du loyer pour l'année 2012 se calcule automatiquement conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Si l'office doit utiliser le mode de calcul décrit au paragraphe précédent, nous vous demandons d'en informer la Société d'habitation du Québec en inscrivant une mention à ce sujet à l'annexe D qui lui sera soumise.

Dans le cas des organismes qui transmettent l'annexe D par voie électronique, veuillez préciser par courriel les numéros des logements touchés et conserver au dossier les calculs liés à la fixation du loyer.

Lorsqu'il s'agit de logements recevant des subventions PSL accordées dans le cadre du Programme d'achat-rénovation et du programme AccèsLogis Québec, la hausse maximale de loyer autorisée doit correspondre au loyer économique de la Coop ou de l'OSBL. Nous vous demandons de conserver dans vos dossiers les prévisions budgétaires justifiant ces hausses de loyer.



Mise à jour du logiciel de calcul

La mise à jour du logiciel de calcul informatisé du loyer ou de la subvention ainsi que le guide explicatif dûment modifié sont maintenant disponibles [sur le site Web de la SHQ](#), dans la section Règlements, lois et pratiques, sous la rubrique Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

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 2012 décrites dans le présent *Info Express*.

Pour toute question, vous pouvez communiquer sans frais avec le Centre des relations avec la clientèle de la SHQ au 1 800 463-4315.

À L'AGENDA

Le Colloque des gestionnaires techniques du logement social et communautaire 2012

La Société d'habitation du Québec tiendra le 24^e Colloque des gestionnaires techniques du logement social et communautaire les 21, 22 et 23 mars prochains à l'hôtel Delta Centre-Ville, à Montréal. Nous invitons les gestionnaires techniques ainsi que tout le personnel technique des organismes et des centres de services à y participer en grand nombre.

Lors de chacune des quatre demi-journées du colloque, un thème différent sera abordé sous forme de conférences et d'ateliers. On y traitera successivement de mesures et de nouvelles technologies en développement durable, de gestion de projets, de santé et de sécurité ainsi que de milieux adaptés aux besoins des clientèles. C'est donc un rendez-vous à ne pas manquer!

La période d'inscription est en cours. Des frais s'appliquent selon le nombre de personnes qui s'inscrivent au sein d'une même organisation. Pour plus d'information, communiquez avec monsieur Paul Lavoie de la Direction de l'expertise technique au 1 800 463-4315, poste 1132 ou par courriel à paul.lavoie@shq.gouv.qc.ca. [Le formulaire d'inscription est disponible](#) à l'adresse www.habitation.gouv.qc.ca dans l'Espace partenaires.

Cette publication a été réalisée par la SHQ. Vous pouvez télécharger ce document ainsi que les numéros antérieurs en format PDF à l'adresse : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/omh> .

Vos commentaires sont toujours les bienvenus. Faites-les parvenir par courriel à l'adresse info.logementsocial@shq.gouv.qc.ca ou par la poste :

Direction générale de l'habitation sociale
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Saint-Amable, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7



RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE

À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2012**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 2012 par type de revenus.

TYPE DE REVENUS	TAUX D'INDEXATION
<i>Pension de sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti maximal</i>	4,5 %
<i>Allocation pour contrainte temporaire à l'emploi (lorsque versée à une personne de 55 ans ou plus)</i>	1,3 %
<i>Allocation pour contrainte sévère à l'emploi</i>	1,3 %
<i>Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)</i>	1,7 %

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2012**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 80,50 \$ par mois si cet enfant est âgé de 18 à 20 ans, et à 161,50 \$ 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, article 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>	490,50 \$ pour l'occupant 1 et 547,75 \$ 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 80,50 \$ par personne.


CHARGES ADDITIONNELLES (article 11)

	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c. *
<i>Électricité domestique</i>	30,60 \$	34,60 \$	38,60 \$	42,60 \$	46,60 \$

* Pour les logements de plus de 4 c.c., ajouter 4,00 \$ par chambre à coucher additionnelle.

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2012

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	143,50 \$
2 adultes et plus	222,25 \$

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	204,75 \$	235,00 \$
2 adultes et plus	252,50 \$	276,50 \$

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	235,50 \$	265,75 \$
2 adultes et plus	305,00 \$	329,00 \$

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	280,25 \$	304,25 \$

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	277,25 \$	308,50 \$
2 adultes et plus	358,00 \$	382,75 \$

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	143,50 \$	204,75 \$	235,00 \$
2 adultes et plus	222,25 \$	252,50 \$	276,50 \$

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

À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2012

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.
Chauffage	51,95 \$	51,95 \$	56,60 \$	61,35 \$	75,55 \$
Eau chaude	10,55 \$	10,55 \$	11,65 \$	12,80 \$	14,20 \$

¹ c.c. signifie « chambre à coucher »

CHARGES ADDITIONNELLES

	Studio	1 c.c.¹	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c. *
Électricité domestique	30,60 \$	34,60 \$	38,60 \$	42,60 \$	46,60 \$

* Pour les logements de plus de 4 c.c., ajouter 4,00 \$ par chambre à coucher additionnelle

¹ c.c. signifie « chambre à coucher »

Cuisinière	8,00 \$				
Réfrigérateur	8,00 \$				
Climatiseur*	5,00 \$				
Stationnement extérieur	5,00 \$				
Extérieur avec prise	10,00 \$				
Extérieur additionnel (2^e)	20,00 \$				
Extérieur (2^e) avec prise	30,00 \$				
Stationnement intérieur	20,00 \$				
Intérieur additionnel	50,00 \$				

*Ne s'applique pas si l'électricité est payée par le locataire.

Ces montants forfaitaires sont valides jusqu'au 28 février 2013.

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).

ANNEXE 2

Modifications apportées au Code civil par la Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement (ci-après nommée « PL 22 »)

Situation	Conditions	Services
En cas de décès		
<p>Article 1938 al. 2 et 1991</p> <p>Le locataire décède, laissant une personne qui habitait avec lui.</p>	<p style="text-align: center;">Droit au maintien dans les lieux</p> <p>Si le colocataire veut continuer à habiter le logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il doit satisfaire aux conditions d'attribution prévues par le règlement; • Il doit aviser le locateur dans les deux mois du décès. <p>S'il ne satisfait pas aux conditions d'attribution, le locateur peut résilier le bail en donnant un avis de trois mois avant la fin de celui-ci.</p> <p style="text-align: center;">Résiliation</p> <p>Si le colocataire ne désire pas continuer à habiter le logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, envoie un avis d'un mois au locateur dans le troisième mois suivant le décès. <p>RAPPEL : La SHQ souhaite qu'en cas de décès, le logement soit vidé de ses biens meubles dans les plus brefs délais afin de permettre à l'office de trouver un locataire rapidement. Les gestionnaires peuvent tenter de récupérer une partie des sommes auprès de la succession, mais il n'est pas souhaitable de poursuivre la succession ou de s'adresser à la Régie du logement à cet effet.</p> <p>La Société compte sur la collaboration habituelle des offices pour faire preuve de jugement et de souplesse dans de telles situations.</p>	<p style="text-align: center;">En cas de résiliation</p> <p>Le colocataire, le liquidateur de la succession ou l'héritier doit payer, le cas échéant, uniquement la partie du loyer afférente au coût des services <u>qui se rattachent à la personne même du locataire</u>, et ce, seulement pour les services qui ont été fournis au locataire pendant qu'il était vivant, que ces services aient été offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail ou non.</p> <p>Voir l'annexe 6 du Règlement sur les formulaires obligatoires.</p>

Situation	Conditions	Services
<p>Article 1939 al. 1</p> <p>Le locataire décède et habitait seul.</p>	<p>Résiliation</p> <p>Le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en envoyant, dans les 6 mois du décès, un avis de 2 mois.</p> <p>La résiliation prend effet avant l'expiration de ce délai si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parties en conviennent; • Le logement est reloué pendant ce délai. <p>RAPPEL : La SHQ souhaite qu'en cas de décès, le logement soit vidé de ses biens meubles dans les plus brefs délais afin de permettre à l'office d'habitation (OH) de trouver un locataire rapidement. Les gestionnaires peuvent tenter de récupérer une partie des sommes auprès de la succession, mais il n'est pas souhaitable de poursuivre la succession ou de s'adresser à la Régie du logement à cet effet.</p> <p>La SHQ compte sur la collaboration habituelle des offices pour faire preuve de jugement et de souplesse dans de telles situations.</p>	<p>Résiliation</p> <p>Le liquidateur de la succession ou l'héritier doit payer, le cas échéant, uniquement la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire, et ce, seulement pour les services qui ont été fournis au locataire pendant qu'il était vivant, que ces services aient été offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail ou non.</p> <p>Voir l'annexe 6 du Règlement sur les formulaires obligatoires.</p>
Résiliation du bail		
<p>Article 1974</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un logement à loyer modique est attribué à un locataire qui habite un autre type de logement sur le marché privé; • Un tribunal prend la décision de reloger un locataire dans un logement équivalent qui correspond aux besoins du locataire; • Un locataire loue un logement qu'il ne peut plus occuper en raison d'un 	<p>La résiliation du bail prend effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'il s'agit d'un bail d'une durée de 12 mois, 2 mois après l'envoi d'un avis au locateur par le locataire; • S'il s'agit d'un bail d'une durée indéterminée ou inférieure à 12 mois, 1 mois après l'envoi d'un avis au locateur par le locataire; • Avant l'expiration de ces délais si le logement est reloué ou que les parties en conviennent. <p>L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée (ex. : CHSLD, directeur de l'office d'habitation, responsable de la ressource intermédiaire) à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée attestant que les conditions d'admission sont remplies.</p>	<p>Le locataire doit payer, le cas échéant, uniquement la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne, et ce, seulement pour les services qui lui ont été fournis avant qu'il ne quitte le logement, que ces services aient été offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail ou non.</p> <p>Voir l'annexe 6 du Règlement sur les formulaires obligatoires.</p>

Situation	Conditions	Services
<p>handicap;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le locataire est une personne âgée¹ et est admis, de façon permanente : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD); ○ dans une ressource intermédiaire²; ○ dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers³ ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé⁴; <p>dans tout autre lieu d'hébergement où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé.</p>	<p>RAPPEL : Afin d'éviter que les personnes âgées qui se trouvent dans de telles situations se voient obligées de payer un double loyer, la Société souhaite que les OMH mettent fin au bail au moment qui convient le mieux au locataire et n'exigent plus le paiement du loyer dès que le locataire commencera à payer un autre loyer.</p>	
<p>Article 1974.1</p> <p>La sécurité d'un locataire ou d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint, d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel.</p>	<p>La résiliation du bail prend effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'il s'agit d'un bail d'une durée de 12 mois, 2 mois après l'envoi d'un avis au locateur par le locataire; • S'il s'agit d'un bail d'une durée indéterminée ou inférieure à 12 mois, 1 mois après l'envoi d'un avis au locateur par le locataire; • Avant l'expiration de ces délais si le logement est reloué ou que les parties en conviennent. 	<p>Le locataire doit payer, le cas échéant, uniquement la partie du loyer afférente au coût des services <u>qui se rattachent à sa personne ou à celle d'un enfant qui habite avec lui</u>, et ce, seulement pour les services qui lui ont été fournis, ou qui ont été fournis à son enfant, avant qu'il quitte le logement, que ces services aient été offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail ou non.</p> <p>Voir l'annexe 6 du Règlement sur les</p>

Situation	Conditions	Services
		formulaires obligatoires.
<p>Article 1995 (article non modifié par PL 22)</p> <p>Le locataire loue un logement à loyer modique</p>	<p>Le locataire doit envoyer un avis de résiliation de son bail de 3 mois. Cette résiliation prend effet à la fin de ce délai.</p>	<p>Aucune règle</p>

Notes

1. L'expression *personne âgée* n'est pas définie dans le Code civil. Cependant, l'obligation de joindre un certificat attestant que les conditions d'admission sont remplies lors d'un tel déménagement est suffisante.
2. On trouve une définition de *ressource intermédiaire* à l'article 302 de la [Loi sur les services de santé et les services sociaux](#).
3. Sont des soins infirmiers les soins offerts dans le cadre des activités professionnelles que les infirmières ou les infirmiers et les infirmières auxiliaires ou les infirmiers auxiliaires sont autorisés à exercer en vertu d'une loi ou d'un règlement.
4. Sont par ailleurs des services d'assistance personnelle pour l'application de ces mêmes dispositions :
 - Les services d'aide et de supervision à l'alimentation, à l'hygiène quotidienne, à l'habillage, aux déplacements et aux changements de position pour se lever ou se coucher dans un lit, pour s'asseoir sur une chaise, un fauteuil roulant, une toilette ou une chaise d'aisance ou s'en relever, ce qui inclut notamment la stimulation à l'accomplissement de ces activités;
 - Les services de soins invasifs d'assistance aux activités de la vie quotidienne ou d'administration de médicaments;
 - Les services de distribution de médicaments.