

Démystifier le Programme de supplément au loyer Québec

Mercredi le 6 novembre 2024

Votre
gouvernement

Société
d'habitation

Québec





PROGRAMME DU WEBINAIRE

- Mot de bienvenue et mise en contexte
- Présentation de la SHQ et de ses programmes
- Le Programme de supplément au loyer Québec
- Le Règlement d'attribution et la gestion du PSL en OSBL-H
- Questions et commentaires

MOT DE BIENVENUE ET MISE EN CONTEXTE



INTRODUCTION

- Qui sommes-nous?
- Notre rôle et notre expérience dans le secteur de l'habitation



OBJECTIFS DU WEBINAIRE

- Présenter le Programme de supplément au loyer Québec



PRÉSENTATION DE LA SHQ ET DE SES PROGRAMMES



LA SHQ EN BREF

En tant qu'organisme gouvernemental, la SHQ a la responsabilité de la mise en œuvre des programmes et des services à la population en matière d'habitation.

MISSION

Répondre aux besoins des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable





LA SHQ EN BREF

VALEURS

Qualité du service

Innovation

Cohérence

Collaboration



LA SHQ EN QUELQUES CHIFFRES



273 000 ménages soutenus¹
(représentent **619 000** personnes soutenues²)



LA SHQ EN QUELQUES CHIFFRES

Grands secteurs d'activité à travers tout le



Loger des citoyens - 139 299 logements à la disposition des ménages



Soutenir la rénovation et l'adaptation de domiciles - 2 513 logements rénovés



Aider au paiement du loyer - 125 324 ménages aidés dans le parc de logements privés



Développer l'habitation au Nunavik - 86 ménages soutenus



Appuyer les priorités régionales et municipales - 6 022 ménages aidés



Soutenir les acteurs du milieu - 131 organismes ou projets soutenus



LOGER DES CITOYENS

Secteur d'activité auquel participe le Programme de supplément au loyer Québec



Loger des citoyens - 139 299 logements à la disposition des ménages



Soutenir la rénovation et l'adaptation de domiciles - 2 513 logements rénovés



Aider au paiement du loyer - 125 324 ménages aidés dans le parc de logements privés



Développer l'habitation au Nunavik - 86 ménages soutenus



Appuyer les priorités régionales et municipales - 6 022 ménages aidés



Soutenir les acteurs du milieu - 131 organismes ou projets soutenus



LE PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER QUÉBÉC (PSLQ)



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES



Le PSL permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements du **marché locatif privé** ou qui appartiennent à des **Coops** ou à des **OSBL**.



Les locataires qui bénéficient d'un logement subventionné par le PSL paient un loyer correspondant à environ **25 % de leurs revenus**. Le programme couvre la différence du prix du loyer.

Normes et modalités



PSL régulier demeure isolé en raison de ses particularités issues des ententes Canada-Québec sur l'habitation sociale qui exigeraient d'être négociées à nouveau avec le gouvernement du Canada

Deux volets d'admissibilité des ménages au PSLQ :

- **Volet 1 – Régulier** : ménages à faible revenu en mesure de répondre aux exigences du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RALLM)
- **Volet 2 – Besoins exceptionnels en matière de logement** : ménages à faible revenu, sans logis ou qui le seront incessamment ou qui sont dans une situation critique, et qui ne peuvent répondre à brève échéance aux exigences du RALLM.



Normes et modalités- Admissibilité des ménages Volet

1

- Respecter les critères d'admissibilité prévus au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique; OU
- Occuper un logement attribué en vertu du RALLM qui bénéficie d'une subvention de supplément au loyer qui a pris ou prendra fin entre le 1^{er} avril 2023 et le 31 mars 2028 dans le cadre des ententes en matière de logement social conclues entre le gouvernement fédéral et la Société en 1977, 1979 et 1986

Normes et modalités- Logements admissibles



➤ Loyer au bail ne dépasse pas :

- **150 %** du loyer médian du marché reconnu par la Société pour **le Volet 2** et sur le territoire de la Municipalité **Les Îles-de-la Madeleine**
- le pourcentage du LMM tel que déterminé dans les programmes ACL, PVM, PARCO et PRIL pour les logements des projets réalisés par l'entremise de ces programmes
- pour les autres logements, le % du LMM est 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 %

Normes et modalités-Admissibilité des ménages Volet 2

17

- ✓ Résident du Québec
- ✓ Revenus
- ✓ Valeur totale des biens
- ✓ Inscrit au registre des demandes de location d'un logement à loyer modique ou accepte d'être inscrit à un tel registre
- ✓ Autonome, ou avec l'aide d'un soutien, dans activités de la vie quotidienne ou domestique

De plus, doit se trouver dans l'une des quatre situations suivantes :

1. Être sans logement ou le sera incessamment (urgence)
2. Être victime de violence conjugale ou intrafamiliale
3. Être une personne en situation d'itinérance ou à risque de le devenir
4. Être à la sortie imminente d'un service d'hébergement en protection de la jeunesse

Normes et modalités-Vérification des loyers médians du marché (LMM) et des plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI)



Respecter les plafonds de loyer et les PRBI

- Proposer un loyer **situé entre 120 % et 150 % du LMM pour les nouveaux logements**
- S'assurer que les augmentations annuelles respectent les taux du TAL
- Valider que les demandeurs ont des revenus sous les PRBI



Outil pour consulter les loyers médians du marché :

[Prestation de service en ligne](#)



Normes et modalités-Précisions sur certaines modalités administratives

- Gestion des PSL
 - Gestion partielle de l'OH
 - Gestion complète de l'OSBL d'habitation
- Échéance du programme vs suivis
 - Suivis habituels (tableau annuel, annexe D)
- Fin des unités de l'entente Cadre Canada-Québec-PSL régulier
 - Transférabilité des unités

Ressources

- [Page PSLQ](#)
- [Guide PSL](#)

Nous joindre

- PSL@shq.gouv.qc.ca
- assistancedsfpo@shq.gouv.qc.ca
- [Conseillers en gestion](#)



Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et la gestion des PSL



- Le Règlement sur l'attribution :
 - précise les **critères d'admissibilité** à un logement à loyer modique ainsi que les **règles d'attribution** d'un tel logement;
 - assure un **traitement équitable** à tout demandeur de logement à loyer modique;
 - offre une certaine **marge de manœuvre au locateur**, par l'entremise de **règlements facultatifs**, notamment, afin de tenir compte des particularités du milieu.



Catégories de logements



Catégorie A : Ces logements sont destinés à des **personnes âgées de 65 ans et plus et à des personnes handicapées** dont les incapacités motrices font en sorte qu'elles sont susceptibles d'éprouver des difficultés à accéder à un logement ou à y circuler.

Catégorie B : Ces logements sont destinés à des **familles et à des personnes seules de moins de 65 ans**.

Catégorie C : Ces logements sont destinés à des **personnes ayant des besoins spéciaux en raison d'un état affectif, physique ou psychosocial** qui



Règlements obligatoires



Le CA de l'organisme doit adopter les trois règlements obligatoires suivants :

- 1. Choix des secteurs**
- 2. Demandes prioritaires**
- 3. Procédure de gestion des demandes de relogement et critères d'admissibilité à un relogement**



Règlements facultatifs



Au besoin, le CA adopte les règlements facultatifs.

Le Règlement prévoit 22 règlements facultatifs additionnels que l'organisme peut adopter afin que les particularités du milieu soient prises en considération.

Ces 22 règlements permettent à l'organisme de s'octroyer une certaine latitude concernant :

- les besoins d'installations spéciales ou de services d'assistance personnelle sur place;
- le montant maximal de la valeur des biens pouvant être possédés par un demandeur de LLM;
- les critères généraux visant à assurer une plus grande harmonie sociale;
- sa mission et ses objectifs particuliers.



Certificat de conformité



L'organisme doit obtenir son certificat de conformité approuvé par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Le certificat de conformité atteste que la SHQ a approuvé les règlements (obligatoires et facultatifs) adoptés par le CA de l'organisme. L'organisme peut commencer à attribuer ses logements à loyer modique à compter du moment où il reçoit son certificat de conformité.

En attendant de recevoir le certificat de conformité attesté par la SHQ, l'organisme peut inscrire ses nouveaux critères d'admissibilité et de sélection dans une politique d'attribution de logement.



Inscription des demandes dans le registre



Le locateur inscrit la demande dans le registre des demandes de location si :

- elle contient toute l'information demandée dans le formulaire de demande de logement à loyer modique;
- si le demandeur fournit les pièces justificatives exigées en vertu du Règlement sur l'attribution.

Le registre n'est pas la liste d'admissibilité.



Avis de réception



Lorsque le locateur reçoit des demandes de location d'un logement à loyer modique, il doit acheminer aux demandeurs un **accusé de réception dans les 30 jours suivants** et les aviser de la décision de les inscrire ou non dans le registre.

Dans ce dernier cas, le locateur doit informer le demandeur des motifs de sa décision et lui indiquer qu'il peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire réviser cette décision, comme le prévoit le Règlement.



Vérification de l'admissibilité



Une fois le demandeur inscrit dans le registre des demandes, l'organisme doit vérifier son admissibilité, c'est-à-dire que le demandeur :

- est titulaire de la citoyenneté canadienne ou d'une résidence permanente;
- a résidé pendant 12 mois, au cours des 24 derniers mois, au Québec ou sur le territoire de sélection de l'organisme déterminé par un règlement facultatif;
- a des revenus égaux ou inférieurs aux Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux (PRBI);
- est en mesure d'assurer, de manière autonome ou avec l'aide d'un soutien extérieur ou d'un proche aidant, la satisfaction de ses besoins essentiels.



Vérification de l'admissibilité (suite)



En tant qu'OSBL, vous pouvez avoir des critères d'admissibilité supplémentaires (règlement facultatif 11).

Dans ce cas, le locataire qui désire résider dans un de vos logements devra également remplir ces conditions d'admissibilité supplémentaires.



Différer l'examen de l'admissibilité d'une demande



Article 19 du Règlement :

« Dans les 60 jours, qui suivent l'inscription de la demande au registre et après avoir pris l'avis du comité de sélection, le locateur doit informer le demandeur de sa décision de l'inscrire ou de ne pas l'inscrire sur la liste d'admissibilité à la location d'un logement et, s'il y a lieu, de son classement.

Toutefois, **le locateur peut différer l'examen de l'admissibilité d'une demande inscrite au registre jusqu'à ce qu'il prévoie procéder à l'attribution de logements; il doit informer le**



RÉSUMÉ DE L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT À LOYER MODIQUE



Le conseil d'administration



- Détermine les critères d'admissibilité pour former la liste de requérants : âge, revenu, valeur des biens, territoire, sexe/groupe social, taille du ménage;
- Adopte une série de résolutions pour confirmer ses choix : règlements obligatoires (3) et facultatifs (22);
- Détermine les critères de sélection : pondération, système de pointage, priorisation des requérants.



L'organisme



- Obtient son certificat de conformité;
- Émet un avis public de sélection;
- Vérifie l'admissibilité a priori des demandes;
- Inscrit les demandes dans le registre;
- Envoie un avis de réception aux demandeurs.

Ces tâches seront généralement confiées au gestionnaire ou à son équipe.



Le comité de sélection



- Vérifie l'admissibilité du requérant;
- Classe les demandes;
- Donne son avis au conseil d'administration, qui reçoit le rapport du comité et décide de l'inscription des demandeurs sur la liste d'admissibilité.



L'organisme



- Envoie l'avis d'attribution d'un logement au premier demandeur admissible.



Gestion du PSL



Comme prévu à l'article 44 du Règlement sur l'habitation, la Société peut, pour la mise en œuvre du programme Supplément au loyer, confier la gestion partielle ou totale du programme à un office d'habitation, à une coopérative d'habitation ou à un organisme sans but lucratif.

La gestion des unités de supplément au loyer est ainsi confiée à des **mandataires** ou encore à des **organismes** en vertu d'une entente de gestion conclue entre eux et la SHQ.



Mandataires



Le terme « mandataire » est utilisé pour désigner les offices d'habitation [...]. La particularité d'un mandataire est **qu'il doit généralement gérer des unités PSL dans des logements qui appartiennent à des organismes (OSBL, coops) ou à des propriétaires privés. Une entente de gestion est signée entre la SHQ et le mandataire. Par cette entente, le mandataire est responsable de l'application de la réglementation en vigueur, du versement du supplément au loyer aux organismes propriétaires ou aux propriétaires privés avec lesquels il doit signer une entente, de la signature et du renouvellement de ces ententes, etc. Le mandataire transmet à la SHQ tous les documents demandés. Il a également la responsabilité d'aviser les organismes propriétaires et propriétaires privés de toute**



Organismes



Le terme « organisme » est utilisé pour désigner les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif propriétaires des logements subventionnés à qui la SHQ a confié la gestion des PSL. **Dans ce cas, une entente est signée directement entre la SHQ et l'organisme propriétaire.** La responsabilité des organismes propriétaires se limite à **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.**



Partenariat office-organisme



S'applique uniquement aux organismes bénéficiant des programmes Achat-rénovation et AccèsLogis Québec, et pour lesquels un office d'habitation participe à la gestion des unités de supplément au loyer.

Une entente de gestion signée entre l'office et l'organisme prévoit que l'application du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique est sous la responsabilité de l'office d'habitation.

L'attribution des unités du programme Supplément au loyer se fait toutefois dans le cadre d'un



Responsabilités de l'organisme



L'organisme doit adopter trois (3) règlements obligatoires et les règlements facultatifs qui lui sont applicables, selon sa mission.

La constitution et le fonctionnement du comité de sélection peuvent varier d'un organisme à un autre, selon le niveau de gestion que l'organisme veut conserver.

L'organisme peut :

- former un comité de sélection;

OU

- se joindre au comité de sélection formé par



Responsabilités de l'office



L'office doit s'assurer que les règlements obligatoires et facultatifs ont au préalable été adoptés par l'organisme et que le certificat de conformité s'y rattachant a été émis par la SHQ.

L'office peut effectuer la pondération des demandes de supplément au loyer, tout en acceptant qu'un représentant de l'organisme se joigne au comité de sélection formé par l'office, ou participer à la pondération, en déléguant un observateur sur le comité de sélection constitué par l'organisme.

L'office doit se prononcer sur l'admissibilité des demandeurs en tenant compte de la vocation de l'organisme telle que définie par son acte constitutif ou par ses règlements internes. Il doit aussi s'assurer que le processus d'attribution respecte le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.





Des questions?





Merci!