

## MODIFICATIONS AU PROGRAMME SPÉCIAL DE SUPPLÉMENT AU LOYER

1. Le Programme spécial de supplément au loyer, approuvé par le décret numéro 638-2013 du 19 juin 2013 et modifié par les décrets numéros 450-2018 du 28 mars 2018 et 240-2020 du 25 mars 2020, est modifié par le remplacement de «2021» par «2023», partout où cette date se trouve.

2. La section 1 de ce programme est modifiée :

1<sup>o</sup> par le remplacement, dans le premier alinéa, de «programme Supplément au loyer» par «programme de supplément au loyer»;

2<sup>o</sup> par l'insertion, dans le premier alinéa et après «bénéficiant d'un supplément au loyer», de «attribué en vertu du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1)»;

3<sup>o</sup> par l'insertion, dans le premier alinéa et après «l'équivalent», de «du loyer»;

4<sup>o</sup> par le remplacement, dans le premier alinéa, de «2028» par «2035»;

5<sup>o</sup> par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «368» par «2 693»;

6<sup>o</sup> par la suppression, dans le troisième alinéa, de «(chapitre S-8, r. 1)» et de «(chapitre S-8, r. 3)».

3. La section 8 de ce programme est modifiée par le remplacement de «du coût des suppléments au loyer du Programme» par «de l'ensemble des coûts du Programme, incluant la rétribution octroyée aux organismes gestionnaires, le cas échéant».

74554

Gouvernement du Québec

### Décret 491-2021, 31 mars 2021

CONCERNANT les modifications au programme  
Supplément au loyer – marché privé

ATTENDU QUE le Plan budgétaire de mars 2020 prévoit la reconduction de 5 800 unités du programme Supplément au loyer – marché privé;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 3<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société a pour objet de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 3 de cette loi la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QUE, par le décret numéro 869-2015 du 7 octobre 2015, la Société a été autorisée à mettre en œuvre le programme Supplément au loyer – marché privé;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier ce programme, notamment le nom du programme et son cadre normatif;

ATTENDU QUE le conseil d'administration de la Société a, le 24 septembre 2020, par sa résolution numéro 2020-072, approuvé les modifications au programme Supplément au loyer – marché privé;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société à mettre en œuvre les modifications au programme Supplément au loyer – marché privé, dont le texte est annexé au présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre les modifications au programme Supplément au loyer – marché privé, dont le texte est annexé au présent décret.

*Le greffier du Conseil exécutif,*  
YVES OUELLET

## MODIFICATIONS AU PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER – MARCHÉ PRIVÉ

1. Le programme Supplément au loyer – marché privé, dont la mise en œuvre a été autorisée par le décret numéro 869-2015 du 7 octobre 2015, est modifié par le remplacement de son titre par le suivant :

«Programme de supplément au loyer – marché privé».

2. Le cadre normatif de ce programme est remplacé par le suivant :

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER –  
MARCHÉ PRIVÉ

CADRE NORMATIF 2021-2023

TABLE DES MATIÈRES

Définitions et sigle

1 DESCRIPTION DU PROGRAMME

## 2 OBJECTIFS DU PROGRAMME

### 3 ADMISSIBILITÉ

#### 3.1 Ménages admissibles

#### 3.2 Ménages non admissibles

#### 3.3 Logements admissibles

#### 3.4 Logements non admissibles

## 4 DEMANDE DE LOGEMENT À LOYER MODIQUE

### 4.1 Présentation d'une demande

### 4.2 Évaluation d'une demande

## 5 AIDE FINANCIÈRE

### 5.1 Montant de l'aide financière

### 5.2 Dépense admissible

### 5.3 Dépense non admissible

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

### 5.5 Cumul des aides financières

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

## 7 GESTION DU PROGRAMME

## 8 ENTENTE AVEC LE LOCATEUR

## 9 PARTICIPATION FINANCIÈRE DES MUNICIPALITÉS

## 10 REDDITION DE COMPTES ET SUIVI DES AIDES FINANCIÈRES

## 11 SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME

## 12 ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DU PROGRAMME

### Définitions et sigle

#### HLM

Habitation à loyer modique.

#### 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 110% 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

Entité créée par les municipalités, responsable de la réalisation et de la gestion des logements sociaux sur son territoire, qui gère des logements subventionnés dans le cadre du Programme de supplément au loyer (PSL) situés dans un immeuble appartenant à un propriétaire privé, à une coopérative ou à un organisme sans but lucratif (OSBL).

#### PSL

Programme de supplément au loyer.

#### 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 d'habitation du Québec (Société) dispose de programmes de construction de logements ainsi que d'aide à la personne. Cette aide apparue à la fin des années 1970 finance les ménages à faible revenu afin qu'ils puissent habiter dans des logements déjà existants. Elle 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. L'une de ces aides est le Programme de supplément au loyer (PSL) créé en 1978. Le PSL permet à des ménages à faible revenu d'avoir accès à un logement bénéficiant d'une subvention. Ainsi, bien que leur logement appartienne à un propriétaire privé, une coopérative ou un organisme sans but lucratif (OSBL), la part qu'ils assument pour le paiement de leur loyer correspond à 25 % de leur revenu plus certaines charges, soit l'équivalent du loyer d'une habitation à loyer modique (HLM).

Au cours des années, en vertu de plusieurs ententes conclues entre les gouvernements du Canada et du Québec et aussi de certaines initiatives en logement social du gouvernement du Québec, divers programmes PSL ont été créés. Ces programmes comportent des paramètres de

mises en œuvre, établis dans ces ententes ou initiatives, qui par leur spécificité limitent l'ajout de nouveaux logements subventionnés par la Société dans l'un ou l'autre de ces PSL existants. C'est pourquoi en 2015 le gouvernement du Québec a autorisé la mise en œuvre d'un nouveau programme PSL, soit le Programme de supplément au loyer – marché privé (Programme), et l'ajout de 5 800 nouveaux logements subventionnés sur une période de cinq ans (décret numéro 869-2015 du 7 octobre 2015). En effet, malgré une amélioration continue du parc de logements locatifs, de nombreux ménages vulnérables éprouvaient toujours des difficultés à se loger convenablement puisque plus de 40 000 ménages étaient en attente d'un logement social.

Le Programme 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 le maintien de ce soutien financier, elles se retrouveraient dans une plus grande précarité et pauvreté et risqueraient à nouveau d'être dans une situation d'itinérance. D'ailleurs, dans le cadre du Plan d'action interministériel en itinérance 2015-2020, la Société s'est engagée à offrir des logements abordables, sécuritaires et salubres avec accompagnement dans certains cas, notamment, en réservant un minimum de 10 % du nombre de logements subventionnés par le Programme aux personnes itinérantes ou à risque de le devenir et pour celles souffrant de troubles mentaux. De plus, 300 des 375 logements subventionnés additionnels au Programme, annoncés lors des Discours sur le budget 2018-2019 et 2019-2020, sont également réservés à la réalisation de ce Plan d'action.

De 2015 à 2019, le nombre de ménages en attente d'un logement social<sup>1</sup> est passé de 41 131 à 36 548. Cette diminution serait, en partie, attribuable aux subventions octroyées dans le cadre du Programme. Toutefois, à compter de 2021, la subvention pour certains logements vient à échéance, et ce, graduellement jusqu'en 2025. Le financement des logements subventionnés ne sera plus possible à la fin du Programme prévue le 31 mars 2025. Le budget 2020-2021 prévoit donc un investissement pour la reconduction de la subvention pour 5 800 de ces logements pour cinq années supplémentaires. Cette reconduction s'avère d'autant plus importante à la conjonction de deux phénomènes : la crise du logement et la pandémie de la COVID-19. Beaucoup de travailleurs restent sans

emploi, en particulier chez les jeunes et les femmes qui représentent près de 60 % des personnes de référence des ménages dans la location d'un logement subventionné grâce au Programme.

La gestion des logements subventionnés par le Programme est encadrée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8), 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 (RLRQ).

## 2 OBJECTIFS DU PROGRAMME

Le Programme vise à répondre rapidement aux besoins de logement des ménages les plus défavorisés en leur offrant des logements sur le marché locatif privé, tout en payant un loyer semblable à celui d'une HLM. Plus particulièrement, les objectifs du Programme sont :

— de diminuer le nombre de ménages en attente d'un logement social;

— d'assurer l'accès à un logement et à la stabilité résidentielle des personnes itinérantes ou à risque de le devenir, ainsi que des personnes souffrant de troubles mentaux;

— d'augmenter le nombre de logements subventionnés dans le marché locatif privé.

## 3 ADMISSIBILITÉ

### 3.1 Ménages admissibles

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

### 3.2 Ménages non admissibles

N'est pas admissible au Programme, un ménage qui répond aux conditions d'inadmissibilité prévues au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

### 3.3 Logements admissibles

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

— il appartient 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;

<sup>1</sup> C'est-à-dire un logement subventionné par l'entremise du Programme de logement sans but lucratif (Programme HLM) (volets Public – Régulier (offices d'habitation) et Public – Inuit) et des programmes PSL.

—il est situé sur le territoire du Québec, excluant le territoire d'une réserve indienne;

—le loyer au bail ne doit pas dépasser 110 % du loyer médian du marché reconnu par la Société.

### 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 et Logement abordable Québec (LAQ), Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal (Intervention 1 - soutien à la réalisation de logements abordables);

—situé dans un immeuble où la proportion de logements subventionnés par l'entremise d'un programme PSL dépasserait 75 %.

## 4 DEMANDE DE LOGEMENT À LOYER MODIQUE

### 4.1 Présentation d'une demande

Un ménage doit soumettre une demande à un office d'habitation en remplissant le formulaire de demande de HLM, accompagné 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.

### 4.2 Évaluation d'une demande

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

## 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 la différence entre le loyer reconnu et la part payée par le ménage calculée conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

### 5.2 Dépense admissible

Seule la dépense suivante est admissible 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.

### 5.3 Dépense non admissible

N'est pas admissible :

—toute dépense autre que celle associée à la différence entre le loyer reconnu et la part payée par le ménage et calculée conformément au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

### 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.

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 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.

## 8 ENTENTE AVEC LE 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 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 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 feront également état 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 approbation.

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.

74555

Gouvernement du Québec

## Décret 492-2021, 31 mars 2021

CONCERNANT une modification au décret numéro 1190-2017 du 6 décembre 2017 concernant l'utilisation et les modalités de gestion des contributions versées en vertu de l'article 68.12 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec

ATTENDU QU'en vertu des paragraphes 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société d'habitation du Québec a pour objets de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation et de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 3 de cette loi la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QU'en vertu du premier alinéa de l'article 68.12 de cette loi toute contribution qui, en vertu d'une disposition d'un programme d'habitation de la Société,