

POLITIQUE D'OCTROI DES SUPPLÉMENTS AU LOYER

Adoptée en assemblée générale le 15 octobre 2018

Dernière modification : 05 octobre 2023

1. CRITÈRES ET PROCÉDURES POUR L'OCTROI DES SUPPLÉMENTS AU LOYER

- 1.1 Lorsqu'une subvention au logement se libère, celle-ci est d'abord offerte aux membres de la coopérative qui répondent aux critères d'admissibilité de la coopérative. La demande doit être déposée à la salle communautaire (formulaire et lettre de motivation ainsi que les documents requis);
- 1.2 La coopérative évalue les demandes des membres résidents pour un logement subventionné et s'assure que :
 - a) Les évaluations du comité de vie participative, du comité de bon voisinage sont remises dans un délai de deux semaines, suivant la requête du comité de sélection pour le guider dans ses réflexions;
 - b) Le demandeur est admissible selon les critères de la coopérative;
 - c) Le demandeur est disposé à fournir toutes les preuves de revenus requises par la coopérative et l'OMHM;
 - d) Le demandeur n'occupe pas un logement sous-peuplé ou surpeuplé selon les normes de densité de la coopérative;
 - e) En cas d'égalité, le comité favorisera l'apport diversifié à la coopérative (compétence dans un comité où moins de membres se sont dit intéressés de participer).
- 1.3 Les membres qui veulent faire une demande de subvention au logement de l'OMHM doivent compléter le formulaire à cet effet et le remettre, dûment rempli et signé, au secrétariat du conseil d'administration;
- 1.4 Les formulaires de demande d'une subvention au logement remplis par les membres sont conservés par le comité de sélection tant que le membre habite la coopérative ou jusqu'à ce que le membre demande, par écrit, que sa demande soit retirée de la liste;
- 1.5 En cas de relogement ou demande de transfert, la présente politique se conforme à l'article 26 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique qui stipule que : «Lorsque la même note est attribuée à au moins 2 demandeurs, la préséance sur la liste d'admissibilité est accordée à la demande la plus ancienne ou, si les demandes ont été faites simultanément, à la demande du ménage dont le revenu est le plus bas.»
Ainsi qu'à l'Obligatoire 3 de notre certificat de conformité :

RÈGLEMENT SUR LA PROCÉDURE DE GESTION DES DEMANDES DE RELOGEMENT

1. Les critères d'admissibilité d'une demande de relogement sont les suivants :
 - a. le membre n'a pas été relogé dans la coopérative dans les 24 derniers mois précédant la demande de relogement
 - b. le membre n'est pas, au moment de la demande, en défaut de paiement de loyer et ne l'a pas été plus d'une fois au cours des douze derniers mois
 - c. le membre n'a pas de dette envers la coopérative
 - d. le relogement demandé respectera les normes d'occupation de la coopérative
 - e. le logement actuel du membre ne nécessite aucune réparation étant la responsabilité du locataire et est en bon état
 - f. le formulaire de demande de l'organisme a été dûment complété et remis avec les pièces justificatives adéquates
 - g. le membre a obtenu un résultat minimum de 16/20 suite à l'évaluation de son implication dans la coopérative par le comité de sélection
2. Les critères qui permettront d'établir l'ordre de priorité des demandes sont les suivants :

a. Capacité de vie ensemble

Ce critère vise à évaluer dans quelle mesure le demandeur pourra s'intégrer aux autres membres de la coopérative. Le comité tiendra compte du niveau de respect, de tolérance et d'ouverture d'esprit face aux autres membres-locataires. Ce critère inclut aussi l'attitude face au modèle de démocratie participative mis de l'avant en coopérative.

Pondération

Ce critère est primordial pour le bon voisinage. On doit tenir compte de la tolérance manifestée par le demandeur et de son attitude respectueuse. L'adhésion aux principes démocratiques doit également être vérifiée. Un maximum de 20 points peut être attribué pour ce critère. Pour chaque avis de retard reçu et pour chaque plainte jugée valide par le comité de Bon Voisinage dans les 12 mois précédent la demande, le candidat perd 5 points.

b. Implication dans la coopérative

La priorité est accordée aux personnes qui manifestent un intérêt réel pour le mode d'habitation coopératif, qui sont disponibles pour participer et qui ont des aptitudes et compétences compatibles avec les besoins de la coopérative. Les personnes qui sont impliquées activement au sein de la coopérative se verront aussi attribuer des points supplémentaires.

Pondération

Ce critère revêt une grande importance. Un minimum de 16/20 est nécessaire pour être admissible à un relogement. Ce critère permet d'attribuer un maximum de 20 points.

Aucune participation : 0

Participation insuffisante : 1 à 15

Implication dans un comité, présence à 80% des AG, participation aux corvées (ou tâches compensatoires) :

Implication dans un comité, présence à 100% des AG, participation aux corvées (ou tâches compensatoires) : 18

Implication dans un comité, présence à 100% des AG, participation aux corvées (ou tâches compensatoires) et nettoyage des espaces communs : 20

c. Surpeuplement

Manque une chambre à coucher pour 2 personnes : 5 points

Manque une chambre à coucher pour 1 personne: 3 points

Ne manque aucune chambre à coucher : 0 point

d. Nombre d'enfants à charge

2 points par enfant à charge de moins de 25 ans. Maximum 10 points.

Pour les logements adaptés (s'il y a lieu)

La priorité est accordée à la personne qui utilise un fauteuil roulant pour ses déplacements dans le logement.

Dans un deuxième temps, on privilégie la personne qui, sur présentation d'une prescription médicale, prouve qu'elle a besoin d'un logement accessible et/ou adapté.

3. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la date de son approbation par la Société d'habitation du Québec et remplace tout règlement antérieur portant sur le même sujet.

1.6 Dans le cas où la coopérative se trouve sous le seuil minimum de supplément au loyer exigé (25% des logements), et qu'elle a un logement disponible, elle est dans l'obligation de poursuivre ses recherches jusqu'à ce qu'elle trouve un candidat externe. Dans ce cas, le comité doit respecter l'obligatoire 2 du certificat de conformité, en lien avec les demandes prioritaires.

RÈGLEMENT SUR LA PROCÉDURE DE GESTION DES DEMANDES PRIORITAIRES

1. L'ordre de traitement des demandes prioritaires identifiées à l'article 23 du Règlement est le suivant (ou les critères qui permettront d'établir l'ordre de priorité des demandes sont les suivants) :

1. Le locataire visé par l'article 1990¹ du Code civil;
2. Le locataire qui a fait une demande de relogement² identifiée comme étant prioritaire par règlement du locateur;
3. Le demandeur qui est locataire de la coopérative d'habitation ou de l'organisme sans but lucratif qui bénéficie du Programme de supplément au loyer;
4. Le demandeur qui réside dans un logement à loyer modique et dont la sécurité ou la santé ou, le cas échéant, celle d'un membre de son ménage, exigent qu'il soit relogé;
5. La personne dont le bail est résilié en vertu de l'article 1974.1³ du Code civil ou qui est victime de violence conjugale selon une attestation délivrée par un centre d'hébergement pour de telles personnes, par un corps de police ou par un établissement du réseau de la santé et des services sociaux;
6. Le demandeur dont le logement est détruit par un sinistre ou déclaré impropre à l'habitation par la municipalité pour une période supérieure à 30 jours, à la condition qu'une demande soit présentée au locateur dans les 15 jours qui suivent l'événement;
7. Le demandeur délogé par suite de la mise en application d'un programme réalisé en vertu de l'un des articles 54, 73 et 79⁴ de la Loi sur la Société d'habitation du Québec ou par suite d'une expropriation ou d'une acquisition de gré à gré par une municipalité ou par un organisme constitué à titre d'agent de cette municipalité à condition qu'une demande soit faite au locateur dans les 6 mois de la date du départ du logement.

1 Relogement du locataire par le locateur pour raison de sous-occupation ou de surpeuplement du logement occupé.

2 Pour cette priorité, le terme « relogement » veut dire « transfert de logement » à l'intérieur de la coopérative. Le règlement obligatoire # 3 détermine la procédure de gestion dans le cas où plus de 2 demandeurs demeurant dans la coopérative en font la demande.

3 À ce motif s'ajoute aussi une agression à caractère sexuel, même par un tiers, menace la sécurité du locataire ou celle d'un enfant qui habite avec lui.

4 Éviction du demandeur de son logement en raison de l'acquisition du bâtiment par expropriation par la municipalité.

1.7 Si aucun membre de la coopérative n'est admissible et qu'il n'y a pas de logement disponible pour accueillir un nouveau membre, la coopérative prévient l'OMHM, tel que prévu dans l'entente-cadre, et garde la subvention dans l'attente de l'attribuer de nouveau.

2. CRITÈRES DE DENSITÉ POUR LES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Les critères de densité pour les ménages subventionnés sont ceux établis par le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, sauf en cas de garde partagée ou de situation exceptionnelle, où le certificat de conformité précise les normes d'occupation :

Un logement à loyer modique ne peut être attribué, selon la sous-catégorie à laquelle il appartient, qu'en considérant les règles suivantes:

- 1° un studio est attribué à une personne seule;*
- 2° une première chambre à coucher est attribuée au chef de ménage et, le cas échéant, à son conjoint;*
- 3° une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à toute personne additionnelle que comprend le ménage; cependant, 2 personnes de moins de 7 ans occupent la même chambre;*
- 4° une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à une personne handicapée dont la déficience ou le moyen utilisé pour pallier son handicap l'empêche de partager une chambre;*
- 5° une chambre à coucher peut être occupée par 2 personnes de même sexe de 7 ans ou plus;*
- En cas de garde partagée ou de cas exceptionnel, se référer au certificat de conformité (facultatifs 5 et 7)*

RÈGLEMENT POUR ÉTABLIR DES CONDITIONS OU DES CRITÈRES DIFFÉRENTS AFIN DE TENIR COMPTE DES SPÉCIFICITÉS D'UN JUGEMENT DE GARDE PARTAGÉE

1. Les critères additionnels relatifs aux spécificités de jugements de garde partagée sont les suivants :

Un ménage qui cumule des temps de garde partagée de plus d'un enfant qui sont respectivement inférieurs à 40%, mais qui ensemble, totalisent au moins 40% du temps, se voit attribué une chambre supplémentaire.

2. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la date de son approbation par la Société d'habitation du Québec et remplace tout règlement antérieur portant sur le même sujet.

**RÈGLEMENT POUR ÉTABLIR DES CONDITIONS OU DES CRITÈRES DIFFÉRENTS AFIN DE
TENIR COMPTE DES CAS EXCEPTIONNELS RELATIFS AUX NORMES D'OCCUPATION**

1. Les conditions et les critères concernant les cas exceptionnels relatifs aux normes d'occupation d'un logement sont les suivants :

Dans la détermination de la composition du ménage et de la sous-catégorie de logement qu'un demandeur de logement à loyer modique peut se voir attribuer, l'enfant à naître d'une femme enceinte de 20 semaines⁵ et plus est considéré comme un enfant de moins de 7 ans⁶.

2. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la date de son approbation par la Société d'habitation du Québec et remplace tout règlement antérieur portant sur le même sujet.

⁵ Le Règlement pourrait déterminer un nombre minimum de semaines plus élevées que 20 semaines. Par exemple, 30 semaines et plus.

⁶ Cependant, on ne peut pas lui attribuer un point supplémentaire pour l'enfant à naître lors de la pondération de la demande.