



**2020** janvier, vol. 25, n° 1

## Sommaire

### Nouvelles

[Taux d'indexation des revenus annuels applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020](#)

[Rappel - Importance de déneiger la toiture de votre immeuble](#)

[Gestion des sinistres](#)

[Comptes de taxes municipales](#)

[Contre la maltraitance envers les aînés](#)

[Programme Éconologis](#)

### Au quotidien

[Les plafonds de revenus, les loyers médians et les grilles de pondération 2019 sont en ligne](#)

### Taux d'indexation des revenus annuels applicables depuis le 1er janvier 2020

Lors de la reconduction du bail, si la composition du ménage et la provenance de ses revenus par rapport aux revenus considérés dans le bail précédent n'ont pas changé, une indexation automatique des revenus annuels peut être effectuée conformément aux conditions établies dans le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

[Lire la suite.](#)

### Gestion des sinistres

La Direction de l'expertise-conseil et du soutien à l'industrie souhaite vous réitérer que le contrat avec la firme d'experts en sinistre Sedgwick (anciennement Cunningham Lindsey) s'est terminé le 31 mars 2018.

[Lire la suite.](#)

### Les plafonds de revenus, les loyers médians et les grilles de pondération 2019 sont en ligne


La SHQ vous informe que les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), les grilles de pondération des revenus et les loyers médians du marché (LMM) avec services ont été mis à jour pour 2019.

[Lire la suite.](#)

## Nouvelles

# Taux d'indexation des revenus annuels applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020

### Article 19 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) : indexation automatique des revenus

Lors de la reconduction du bail, si la composition du ménage et la provenance de ses revenus par rapport aux revenus considérés dans le bail précédent n'ont pas changé, une indexation automatique des revenus annuels peut être effectuée conformément aux conditions établies dans le [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#) .

Le tableau suivant présente les taux d'indexation applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, par type de revenus.

TYPE DE REVENUS	TAUX D'INDEXATION
Pension de la Sécurité de vieillesse et Supplément de revenu garanti maximal	2,11 %
Allocation pour contraintes temporaires à l'emploi (lorsque versée à une personne de 58 ans ou plus)	3,11 %
Allocation pour contraintes sévères à l'emploi	3,11 %
Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)	2,3 %

Rappel : l'indexation automatique peut être faite pour une période n'excédant pas trois années consécutives.

## Rappel - Importance de déneiger la toiture de votre immeuble

Normalement, les toits québécois sont conçus pour supporter la rigueur de nos hivers. Cependant, les accumulations de neige exceptionnelles, les redoux et la pluie verglaçante peuvent contribuer à alourdir dangereusement le couvert de neige.

Lorsque cela se produit, il devient nécessaire de déneiger et de déglacer la toiture pour des raisons de sécurité.




Toutefois, le déneigement d'une toiture est un travail délicat. La SHQ recommande fortement d'avoir recours aux services de professionnels qui disposent de l'équipement et de l'expérience nécessaires.


Nous vous invitons à consulter [l'article sur le sujet dans le site Web de la SHQ](#).

## Gestion des sinistres

La Direction de l'expertise-conseil et du soutien à l'industrie souhaite vous réitérer que le contrat avec la firme d'experts en sinistre Sedgwick (anciennement Cunningham Lindsey) s'est terminé le 31 mars 2018.

Depuis la fin de ce contrat, il vous est possible de recourir aux services de la firme de votre choix en respectant les règles contractuelles édictées par la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19). D'ailleurs, nous vous rappelons qu'il est fortement recommandé de faire appel aux services d'experts lorsque la responsabilité du sinistre incombe à un tiers et qu'il y a une possibilité de recours auprès de celui-ci ou de son assureur et dans le cas d'un sinistre majeur.

Par ailleurs, sachiez-vous que la [Chambre de l'assurance de dommages \(ChAD\)](#)  met à votre disposition une [boîte à outils](#)  comprenant des fiches-conseils, des procédures et divers modèles? Nous vous suggérons de consulter entre autres le [Contrat type de l'expert en sinistre](#)  afin d'en savoir plus sur la définition du mandat, les obligations de l'expert, etc.

Enfin, pour toute question concernant la gestion des sinistres, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse [infosinistre@shq.gouv.qc.ca](mailto:infosinistre@shq.gouv.qc.ca)  ou en appelant M<sup>me</sup> Louise Doré au 418 643-4035, poste 1080, ou encore à consulter [notre site Web](#).

## Comptes de taxes municipales

À l'approche de la période de réception des comptes de taxes municipales, nous en profitons pour aborder trois points importants.

### 1. Envoi d'une copie des comptes de taxes à la SHQ

Tout d'abord, comme mentionné lors des deux dernières années, il n'est plus nécessaire de faire parvenir systématiquement des copies des comptes de taxes à l'équipe d'évaluation de la SHQ. Cependant, si pour une raison quelconque il s'avérait utile de les obtenir, une demande vous sera transmise en ce sens.

### 2. Augmentation draconienne de la valeur des immeubles dans certaines municipalité et villes

Comme vous l'avez peut-être remarqué, la valeur des immeubles a augmenté de façon draconienne dans certaines municipalités et villes qui déposeront un nouveau rôle d'évaluation triennal en 2020. Par exemple, à Montréal, depuis le dernier rôle d'évaluation, la valeur des immeubles de six logements et plus a augmenté en moyenne de 21,7 %, alors que pour les immeubles de cinq logements et moins, la hausse moyenne est de 13,6 %.

Notons cependant que les administrations des municipalités ou villes ayant vu la valeur de leur parc immobilier augmenter de la sorte ajusteront probablement les taux de taxation afin que la hausse du compte de taxes foncières moyenne soit plus ou moins similaire à l'inflation.

En d'autres mots, le taux d'augmentation de la valeur d'un immeuble au rôle d'évaluation ne se traduit pas nécessairement en un taux d'augmentation du compte de taxes équivalent. Par contre, une hausse importante de la facture de taxes foncières se fera sentir si un immeuble a vu sa valeur augmenter plus rapidement que l'ensemble des immeubles sur le même territoire.

Dans le doute, n'hésitez pas à contacter les responsables de votre municipalité ou ville afin d'obtenir des informations ou des statistiques sur les augmentations de valeurs observées sur votre territoire pour les immeubles similaires aux vôtres.

### **3. Vérification de la valeur des immeubles indiquée sur les comptes de taxes**


Bien que la SHQ considère les évaluateurs municipaux en charge de la réalisation des rôles d'évaluation comme étant qualifiés et de bonne foi, ceux-ci font une évaluation foncière de masse basée sur des indicateurs statistiques du marché immobilier n'étant pas infaillibles et sur des informations qualitatives (état de l'immeuble) qui peuvent dater de plusieurs années.

Les possibilités d'erreurs sont donc bien présentes.

Pour cette raison, l'équipe d'évaluation de la SHQ vous encourage à porter une attention particulière aux évaluations foncières et à lui signaler toute incongruité pouvant potentiellement affecter les valeurs qui sont accordées aux immeubles sous votre responsabilité.

À titre informatif, voici quelques exercices de vérification qui peuvent être effectués afin de déceler une erreur qui affecterait la valeur d'un immeuble portée au rôle d'évaluation :

2. S'assurer que les informations (adresse, cadastre, etc.) sur la facture de taxes en lien avec l'identification de l'immeuble sont exactes.
4. Lors de l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle triennal, vérifier si l'augmentation de la valeur d'un immeuble par rapport à sa valeur dans l'ancien rôle est raisonnable considérant l'évolution du marché immobilier local et les améliorations apportées au bâtiment.
6. En cas de doute sur la légitimité de la valeur accordée à un immeuble, consulter sur Internet les rôles d'évaluation d'immeubles ayant des caractéristiques similaires (nombre de logements, qualité des logements, année de construction du bâtiment, etc.) et localisés à proximité de l'immeuble faisant l'objet de la vérification pour voir s'il y a de grandes disparités entre les valeurs.
8. Advenant qu'un immeuble soit touché par un incendie, une destruction, une démolition ou une disparition, il faut s'assurer que les autorités responsables du rôle foncier sont mises au courant afin qu'elles puissent apporter les ajustements nécessaires à la valeur inscrite au rôle.

À la suite de l'analyse de vos comptes de taxes, si vous remarquez une erreur de nature technique, êtes en désaccord avec une valeur portée au rôle ou avez des questions en lien avec l'évaluation en général, la SHQ vous invite à contacter son évaluateur agréé, M. Samuel Bousquet, à l'adresse courriel suivante : [samuel.bousquet@shq.gouv.qc.ca](mailto:samuel.bousquet@shq.gouv.qc.ca) .

Une analyse plus approfondie du dossier pourra être faite en vue de vérifier la nécessité de faire modifier le rôle d'évaluation et, le cas échéant, d'entamer le processus de révision.

Pour en connaître davantage sur le rôle d'évaluation, vous pouvez consulter le document [Le rôle d'évaluation foncière et son contenu](#).

## Contrer la maltraitance envers les aînés

À titre d'organisme participant au [Plan d'action gouvernemental pour contrer la maltraitance envers les personnes âgées 2017-2022](#), la SHQ souhaite rappeler que la maltraitance envers une personne âgée est inacceptable et doit être dénoncée.

Il y a maltraitance quand un geste singulier ou répétitif, ou une absence d'action appropriée, intentionnel ou non, se produit dans une relation où il devrait y avoir de la confiance, et que cela cause du tort ou de la détresse chez une personne.

Nous avons tous un rôle à jouer pour contrer la maltraitance envers les aînés, soit celui de nous intéresser à la problématique afin :

de repérer les situations (sentinelle);

d'offrir son soutien à la personne maltraitée;

de diriger la personne vers les bonnes ressources, l'accompagner, si elle le souhaite;

de sensibiliser les autres (agent multiplicateur).

Pour vous aider dans votre rôle de sentinelle, le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) vous offre un outil de repérage des situations de maltraitance envers les personnes âgées.

Pour commander gratuitement ou télécharger cet outil, rendez-vous sur la [page Web des publications du MSSS](#).

## Programme Éconologis

Sous certaines conditions, les locataires des logements sociaux et communautaires peuvent être admissibles au programme Éconologis, administré par l'organisme Transition énergétique Québec.

Ce programme leur permet de profiter, gratuitement, de conseils personnalisés et de travaux légers pour améliorer le confort de leur habitation et mieux gérer leur consommation d'énergie.

Les ménages admissibles au programme peuvent aussi, tout à fait gratuitement, faire remplacer leur réfrigérateur s'ils répondent aux conditions requises. Le programme Éconologis inclut également, sous certaines conditions, l'installation de thermostats électroniques.

Pour connaître les conditions d'admissibilité et les procédures à suivre, consultez la [page Web du programme Éconologis](#).

## Au quotidien

## Les plafonds de revenus, les loyers médians et les grilles de pondération 2019 sont en

# ligne

La Société d'habitation du Québec (SHQ) vous informe que les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), les grilles de pondération des revenus et les loyers médians du marché (LMM) avec services ont été mis à jour pour 2019.

## Deux endroits où les consulter

Vous trouverez les PRBI, les LMM et les grilles de pondération 2019 dans l'une ou l'autre des sections suivantes de l'Espace partenaires :

Coops OSBL

[AccèsLogis Québec](#)

[HLM privé](#)

[Supplément au loyer](#)

Offices d'habitation

[HLM public](#)

[AccèsLogis Québec](#)


[Supplément au loyer](#)

Sachez que nous mettons aussi à votre disposition un [outil de recherche Web](#) grâce auquel vous trouverez rapidement l'information qui concerne votre municipalité.

## À propos des PRBI, des LMM ou des grilles de pondération

Rappelons que les PRBI servent à déterminer l'admissibilité d'un demandeur aux programmes HLM public et privé et au Programme de supplément au loyer. Ils correspondent au revenu maximum d'admissibilité, selon la composition du ménage.

Les LMM, pour leur part, sont utilisés lors de la sélection de nouveaux logements sur le marché locatif privé dans le cadre du programme Supplément au loyer. Le loyer du logement sélectionné doit être égal ou inférieur au loyer médian de votre municipalité, selon la typologie du logement.

Enfin, les grilles de pondération servent à établir le classement des demandes en vue de constituer la liste d'admissibilité, conformément à l'article 27, al. 5 du [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#) .

## Nous joindre

Pour toute question à propos des PRBI, des grilles de pondération et des LMM, communiquez avec notre Centre des relations avec la clientèle au 1 800 463-4315.

