



Politique de location et de transfert de logement

Adoptée par le conseil d'administration le 7 février 2023

En vigueur à partir du 8 février 2023

Mise à jour le 7 avril 2025

TABLE DES MATIÈRES

I.	MISE EN CONTEXTE	3
II.	CHAMP D'APPLICATION	3
III.	OBJECTIFS	3
IV.	CONDITIONS ET PRIORITÉS DE LOCATION ET DE TRANSFERT	4-9
	1. La bonne typologie pour le bon ménage	4
	2. Les conditions de location pour les ménages requérants externes	5
	3. Les priorités de location pour les ménages requérants externes	6
	4. Le fonctionnement des listes d'attente externes	6-7
	5. Les conditions pour les demandes de transfert internes	7-9
	6. La location des espaces de stationnement et de rangement	9
V.	EMPLOYÉ.E.S-LOCATAIRES	9
VI.	RESPONSABILITÉ DE L'APPLICATION ET DE LA MISE À JOUR	10
VII.	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DIFFUSION	10

I. MISE EN CONTEXTE

Gestion des Trois Pignons (G3P), organisme à but non lucratif (OBNL) né en 1978, est propriétaire et gestionnaire des Tours Frontenac, un important complexe immobilier de 780 logements locatifs, construit au début des années '70 dans l'arrondissement de Ville-Marie à Montréal, grâce au soutien de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). G3P est un des plus gros OBNL d'habitation au Québec. À ce titre et en tant que propriétaire responsable, G3P est respectueux des Lois et souhaite faire preuve d'équité, de transparence, de rigueur, ainsi que de clarté dans toutes ses activités de location. De plus, en concordance avec sa mission d'offrir des logements à juste prix à une clientèle autonome et multigénérationnelle, dans un environnement agréable, sécuritaire et humain, l'organisme veut faire sa part pour loger des ménages montréalais à revenu moyen ou plus modeste.

C'est dans ce contexte que G3P adopte sa première politique officielle de location et de transfert de logement.

II. CHAMP D'APPLICATION

Cette politique s'applique à toutes les activités de location et de transfert de logement de G3P, de même qu'à tous les types de clientèle : ménages requérants externes, ménages locataires actuels, personnel et administrateurs.trices de G3P.

Cette politique doit être respectée par le personnel, les cadres et les administrateurs.trices de G3P, mais également par toute personne physique ou morale, dont les services, rémunérés ou non, sont retenus par G3P.

III. OBJECTIFS

Les objectifs de cette politique sont de :

- Encadrer de manière rigoureuse les pratiques de location et de transfert de logement chez G3P et éviter ainsi les décisions arbitraires;
- Offrir au personnel concerné un cadre de travail clair, objectif et facilement applicable;
- Prévenir les situations potentielles de favoritisme ou d'iniquité;
- Garantir à tous les types de clientèle que leurs demandes sont traitées selon des critères justes, appliqués uniformément à tous;
- Rendre transparentes pour tous et toutes les conditions et priorités de location et de transfert de logement;
- Avoir des conditions et priorités de location et de transfert de logement qui permettent à G3P d'être en concordance avec sa mission, son statut d'OBNL d'habitation, de même qu'avec les Lois en vigueur.

IV. CONDITIONS ET PRIORITÉS DE LOCATION ET DE TRANSFERT

1. La bonne typologie pour le bon ménage *

Concernant la typologie, l'attribution des logements se fait tel que décrit ci-dessous :

Typologie	Composition du ménage	
	Occupation minimum	Occupation maximum
Studio et 2½	1 personne adulte	1 personne adulte
1 chambre (3½)	1 personne adulte	2 personnes adultes Ou 1 personne adulte + 1 enfant mineur
2 chambres (4½)	2 personnes adultes Ou 1 personne adulte + 1 enfant mineur	3 personnes adultes Ou 2 personnes adultes + 2 enfants mineurs
3 chambres (5½)	3 personnes adultes Ou 1 personne adulte + 2 enfants mineurs	4 personnes adultes Ou 2 personnes adultes + 4 enfants mineurs
3-4 chambres (7½)	4 personnes adultes Ou 1 personne adulte + 3 enfants mineurs	5 personnes adultes Ou 2 personnes adultes + 6 enfants mineurs
Logements adaptés	Réservés aux personnes ayant des limitations, en fonction de la bonne typologie	

Réservés aux familles avec enfants mineurs ou adultes

Note 1 : le ménage qui habite déjà aux Tours Frontenac au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle politique, conserve un droit acquis concernant la typologie de son logement. Par contre, s'il y a demande de transfert, les critères de typologie doivent être respectés pour le nouveau logement.

***DÉFINITION DU TERME MÉNAGE :** au Québec, un ménage fait référence à toutes les personnes qui habitent un logement, même s'il s'agit d'une seule personne.

2. Les conditions de location pour les ménages requérants externes

À titre d'OBNL d'habitation, G3P peut émettre certaines conditions quant à la location de ses logements, afin d'honorer sa mission. G3P choisit donc de louer ses logements uniquement aux ménages requérants qui respectent ces conditions :

- a) La typologie du logement convoité correspond à la composition du ménage;
- b) Le revenu total annuel brut de l'ensemble du ménage, est égal ou inférieur au revenu maximal annuel pour un logement abordable, établi à chaque année par la Société d'habitation du Québec (SHQ) (voir la grille annuelle de la SHQ);

Note 2 : le ménage qui habite déjà aux Tours Frontenac au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle politique, a droit au maintien dans les lieux même si son revenu brut annuel dépasse le revenu maximal pour un logement abordable.

- c) Les personnes du ménage sont autonomes

Les personnes du ménage ne doivent pas avoir de troubles cognitifs représentant un danger pour elles-mêmes ou pour autrui. Elles doivent pouvoir se déplacer seules ou à l'aide d'une canne, d'un déambulateur ou d'un fauteuil. Elles doivent pouvoir effectuer elles-mêmes leurs tâches domestiques et leurs soins personnels ou avoir de l'aide pour ce faire;

Note 3 : la personne qui habite déjà aux Tours Frontenac et qui perd son autonomie, a droit au maintien dans les lieux. Toutefois, c'est à elle qu'incombe la responsabilité d'aller chercher l'aide nécessaire à son maintien à domicile. Dans la mesure de ses capacités, G3P pourra soutenir la personne dans la recherche de l'aide nécessaire.

- d) Le ménage a un bon historique à titre de locataire;
- e) Le ménage est financièrement capable d'assumer le coût du loyer exigé;
- f) Le ménage complète un formulaire de demande de location de logement et le transmet via le site Internet, en personne ou par courriel au personnel de location;
- g) Le ménage accepte qu'une vérification de son historique de locataire et de sa capacité financière soit faite.

Note 4 : G3P peut exiger des preuves afin de s'assurer que le ménage requérant répond à toutes les conditions de location énumérées ci-dessus.

3. Les priorités de location pour les ménages requérants externes

Pour avoir droit à un logement aux Tours Frontenac, les ménages requérants externes doivent respecter les conditions de location énumérées précédemment. Si elles sont respectées, G3P priorise les demandes en fonction de deux (2) principes de base :

- Premiers arrivés, premiers servis. Les demandes ayant la date de réception la plus ancienne sont priorisées (voir plus loin le fonctionnement des listes d'attente);
- Les ménages sur les listes d'attente pour les transferts internes passent avant les ménages sur les listes d'attente externes.
- **Exceptions (des preuves sont exigées)**

Certains ménages ont une priorité absolue, qu'ils soient de l'interne ou de l'externe. Ils passent devant tous les autres. Dans l'ordre, il s'agit des :

- ~ Personnes qui doivent quitter un domicile dans lequel elles sont victimes de violence conjugale/familiale;
- ~ Ménages qui n'ont plus de toit (sans logis) au moment où ils font leur demande de logement; c'est-à-dire qui habitent à l'hôtel, dans un refuge ou dans la rue;

4. Le fonctionnement des listes d'attente externe

Afin de pouvoir prioriser adéquatement les demandes des ménages requérants externes, G3P constitue des listes d'attente en fonction de la typologie de logement requise.

Exemple :

Studio - 2½	1 chambre	2 chambres	3 chambres	3-4 chambres	Adapté
1.					
2.					
3.					

Note 5 : certains ménages requérants pourraient se retrouver sur plusieurs listes d'attente. Par exemple s'ils sont intéressés ET éligibles à plusieurs typologies différentes.

Note 6 : la date à laquelle est reçu le formulaire de demande de location de logement, est la date qui sert à déterminer le rang sur les listes d'attente. Les demandes sont conservées deux (2) ans par G3P à partir de leur date de transmission.

IMPORTANT : pour conserver leur place sur la liste d'attente lorsque la fin des deux (2) années initiales approche, les ménages requérants ont la responsabilité de contacter G3P pour faire une mise à jour de leur demande. Sinon, la demande sera automatiquement détruite par G3P, deux (2) ans après sa date de réception.

Note 7 : le ménage qui se voit offrir un logement de la bonne typologie, pourra refuser le logement une seule fois sans perdre sa place sur les listes d'attente. S'il refuse une deuxième fois, son nom sera placé à la fin des listes d'attente.

5. Les conditions pour les demandes de transfert internes

Bien que G3P souhaite donner l'opportunité à ses locataires de changer de logement, la grande taille du complexe immobilier et les coûts associés au transfert de logement appellent à une certaine prudence. Par conséquent, cinq (5) conditions doivent être respectées par les locataires désirant changer de logement au sein des Tours Frontenac :

- a) Le ménage doit habiter le même logement aux Tours depuis un minimum de sept (7) ans;
- b) Le ménage doit avoir un bon historique à titre de locataire aux Tours, notamment concernant le paiement du loyer;
- c) Le ménage doit avoir maintenu le logement qu'il souhaite quitter en bon état, outre l'usure normale;
- d) Le ménage doit demander un changement pour un logement dont la typologie correspond à sa composition;
- e) Le ménage doit être en mesure de payer le prix du nouveau coût de loyer.

Exceptions (des preuves sont exigées)

Certains ménages locataires peuvent faire une demande de transfert même s'ils habitent leur logement aux Tours Frontenac depuis moins de sept (7) ans). Il s'agit, dans l'ordre, de :

- Une personne qui doit quitter un logement aux Tours Frontenac, parce qu'elle y est victime de violence conjugale/familiale, et qui souhaite occuper un autre logement aux Tours Frontenac;
- La personne habitant au 7^e étage ou plus, qui devient à mobilité réduite et doit transférer dans un logement au 6^e étage ou moins, pour une question de sécurité (évacuation en cas de sinistre);

- Le ménage dont le revenu total brut a diminué et qui souhaite changer pour un logement moins coûteux, dans le respect des critères de typologie de G3P (page 4);
- Le ménage dont la taille a augmenté et qui a besoin d'un logement plus grand, en fonction des critères de typologie de G3P.

Listes d'attente pour les transferts internes

Afin de pouvoir prioriser adéquatement les demandes de transfert de logement, G3P constitue des listes d'attente en fonction de quatre (4) éléments : l'immeuble, la vue et les étages désirés, ainsi que la typologie requise.

Exemple :

Immeuble	Vue	Étage	Studio 2½	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	Adapté
A	Côté Sud	6 ^e étage et moins	1. 2. 3.					
		7 ^e étage et plus						
	Côté Nord	6 ^e étage et moins						
		7 ^e étage et plus						
C	Côté Sud	6 ^e étage et moins						
		7 ^e étage et plus						
	Côté Nord	6 ^e étage et moins						
		7 ^e étage et plus						
D	Côté Ouest	6 ^e étage et moins						
		7 ^e étage et plus						
	Côté Est	6 ^e étage et moins						
		7 ^e étage et plus						

Note 8 : certains locataires pourraient se retrouver sur plusieurs listes d'attente, selon les choix qu'ils font.

Note 9 : la date à laquelle est reçu le formulaire de demande de transfert par G3P, est la date qui sert à déterminer le rang sur les listes d'attente. Il n'y a pas de temps limite à la conservation des demandes de transfert.

Note 10 : le ménage qui se voit offrir un logement de la bonne typologie en fonction des options qu'il a choisi, pourra refuser le logement une seule fois sans perdre sa place sur les listes d'attente. S'il refuse une deuxième fois, son nom sera placé à la fin des listes d'attente.

6. La location des espaces de stationnement et des espaces de rangement

La location aux locataires résidentiels des espaces de stationnement et des espaces de rangement (cagibis et crochets à vélo) se fait selon le principe du **premier arrivé, premier servi**.

Des **listes d'attente** sont constituées. La date de transmission de la demande détermine le rang sur les listes d'attente. Il n'y a pas de temps limite à la conservation des demandes.

Les espaces de stationnement et les espaces de rangement sont toujours **offerts en priorité aux locataires résidentiels qui n'en ont pas encore**, dans le respect de leur rang sur les listes d'attente.

S'il y a des espaces de stationnement ou de rangement excédentaires, un deuxième espace pourrait être loué à un même locataire résidentiel.

Les contrats de location des espaces de stationnement auprès de la clientèle externe (commerciale ou autre) **sont d'une durée maximale d'un an**. Après un an, si l'espace n'est pas requis par un locataire résidentiel en attente d'une place, le contrat peut être renouvelé pour une autre période d'un an et ainsi de suite.

V. EMPLOYÉ.E.S-LOCATAIRES

Dans un souci d'équité, tant envers les autres employé.e.s de G3P qu'envers les autres locataires des Tours, les membres du personnel et les administrateurs.trices de G3P ne peuvent profiter, à titre de locataires des Tours, d'aucun avantage monétaire ou de quelque autre nature que ce soit.

À l'entrée en vigueur de cette politique, le coût payé pour le loyer et les services, par les employé.e.s-locataires aux Tours Frontenac, sera revu annuellement en fonction du même pourcentage de hausse prévu pour les autres locataires.

VI. RESPONSABILITÉ DE L'APPLICATION ET DE LA MISE À JOUR

La direction générale est responsable de veiller à l'application de la présente politique, de même qu'à sa mise à jour.

Le conseil d'administration est responsable de son adoption initiale, ainsi que de l'adoption des mises à jour ultérieures.

VII. DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DIFFUSION

La politique de location et de transfert de logement est entrée en vigueur le 8 février 2023. Sa dernière mise à jour date d'avril 2025.

Elle est diffusée auprès de toute personne qui en fait la demande.