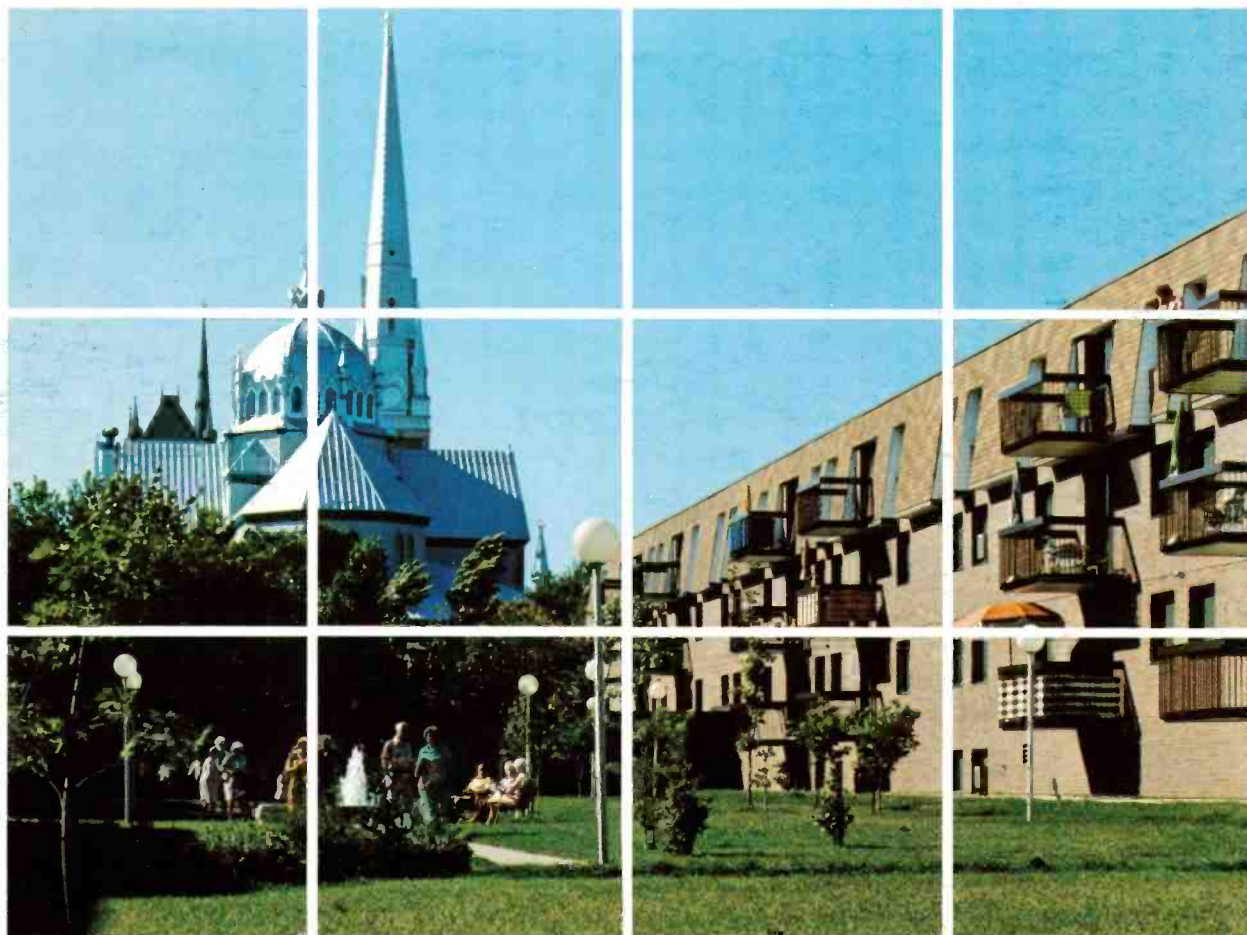


Rapport annuel 1977

Société d'habitation du Québec



Gouvernement
du Québec

Rapport annuel 1977

Société d'habitation
du Québec

Une réalisation du studio
Trait d'Union Inc.

Rapport annuel 1977

**Société d'habitation
du Québec**



**Éditeur officiel
du Québec**

Au Président de l'Assemblée nationale
Monsieur Clément Richard
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel
des activités de la Société d'habitation du Québec
pour l'exercice terminé le 31 décembre 1977.

Veillez agréer, monsieur le Président, l'expression
de mes sentiments respectueux.

Le ministre des Affaires municipales,

Guy Tardif

A Monsieur Guy Tardif,
Ministre des Affaires municipales
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Ministre.

Je vous transmets le rapport des activités de la
Société d'habitation du Québec pour l'exercice fi-
nancier 1977.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous
trouvez le rapport du vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression
de ma considération distinguée.

Jean-Marie Couture
Président

Table des matières

Officiers supérieurs	1
Message du Président	3
Activités et réalisations	9
Amélioration des conditions de l'habitat	12
Logements sociaux	14
Accession à la propriété	20
Finances	23
Gestion et organisation	25
Structures administratives	27
États financiers	33

Administration de la société

Membres:

Jean-Marie Couture, président¹
 Jean-Jacques Lemieux, président
 Serge Carreau, vice-président²
 Christian Balizet, vice-président
 André Dauphin, membre
 Conrad Hébert, membre
 Jean Lemieux, membre

Membres adjoints:

Jean-Jacques Décarie
 Blanka Gyulai
 Albert Tremblay

Secrétaire corporatif:

Me Jean-Luc Lesage, notaire

Secrétaire administratif:

Jean-Claude Fortin

Cabinet du président:

Pierre Blanchard, conseiller
 Yves Dumouchel, conseiller

Fonctionnaires supérieurs:

René Bergeron, directeur
 Direction générale des Opérations
 Jean-Pierre Fournier, directeur
 Direction générale de l'Administration et des
 Finances
 Jean-Paul Labelle, directeur
 Direction générale de l'Administration des
 propriétés et des hypothèques
 Pierre LeBeault, directeur
 Bureau de Montréal
 Marc Paradis, directeur
 Bureau de Québec
 Me Marcellin Nadeau, avocat, directeur
 Contentieux

Siège social

680, rue St-Amable
 Edifice "G"
 25e étage
 Québec, Québec
 G1R 4Z3
 (418) 643-3023

Bureau de Montréal

3, Complexe Desjardins
 Tour nord
 25e étage
 Montréal, Québec
 H5B 1E3
 (514) 873-8130

Bureau de Québec

Edifice "G"
 26e étage
 680, rue St-Amable
 Québec, Québec
 G1R 4Z3
 (418) 643-7336

1. M. Jean-Marie Couture a remplacé M. J. J. Lemieux le 16 juin 1977.
 2. M. Serge Carreau a remplacé M. C. Balizet le 18 mai 1977.

Message du président

Introduction

Le rapport 1977 de la Société d'habitation du Québec peut être qualifié de rapport de transition au moins pour deux raisons:

- tout d'abord, le soussigné n'est entré en fonction que le 16 juin 1977, soit à mi-chemin de la période couverte par le rapport;
- en second lieu, la SHQ a célébré ses dix (10) années d'existence ayant été incorporée par une loi spéciale de l'Assemblée nationale sanctionnée le 29 juin 1967.

Un rapport annuel étant, par définition, une rétrospective, il nous semble approprié de faire non seulement le point sur l'année 1977, mais également sur la première décennie de la Société d'habitation du Québec.

Un bref rappel historique

La loi créant la SHQ lui confiait le mandat général suivant:

- 1.) favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec;
- 2.) faciliter l'accès des citoyens du Québec à la propriété immobilière;
- 3.) mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

Or, en raison des immenses besoins en logements sociaux, c'est vers ce secteur que la SHQ a canalisé plus particulièrement le troisième volet de son mandat.

Pour ce faire, la SHQ a d'abord été, de 1967 à 1974, un organisme d'assistance technique et de financement auprès des municipalités, des organismes sans but lucratif et des coopératives qui voulaient construire des logements pouvant répondre aux besoins de leur clientèle respective.

Depuis le 1er juillet 1974, suite à une modification de la loi de la SCHL, la SHQ est devenue "maître d'oeuvre" c'est-à-dire responsable de la préparation et de la réalisation des projets d'habitation destinés aux personnes âgées et aux familles à faibles revenus. En sa qualité de propriétaire, la

SHQ assume la totalité des coûts de réalisation et les finance par des prêts à long terme consentis à 10% par le Ministre des Finances du Québec et à 90% par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Les déficits d'exploitation des logements publics sont financés dans le cadre d'une entente fédérale-provinciale prévoyant le partage des coûts à 50-50 entre les deux niveaux de gouvernement. Du côté provincial, le partage des coûts est de 40% pour la SHQ et 10% pour chacune des municipalités.

Bilan des réalisations

A) Quelques réalisations de la première décennie

Sans vouloir abuser des statistiques, il nous semble important de rappeler, par quelques chiffres, les réalisations de la SHQ au cours des dix (10) dernières années et ce, tant dans le secteur de l'habitation que dans celui de l'amélioration des conditions de l'habitat.

Dans bien des milieux, on se permet souvent de faire des gorges chaudes sur les retards de la SHQ, sur ses lenteurs administratives, sur les fonds qu'elle n'utilise pas et bien d'autres observations de même nature. Or, malgré ces critiques, dont certaines ne sont pas toujours dénudées de tout fondement, on doit reconnaître en toute objectivité qu'en dépit de nombreuses difficultés, dont la responsabilité ne peut lui être totalement imputable cependant, la SHQ présente, au terme de sa première décennie, un bilan assez impressionnant tant sur le plan social que sur le plan économique.

a) Secteur de la construction d'habitations

C'est ainsi qu'au chapitre de l'habitation, la SHQ avait, au 31 décembre 1977, participé aux réalisations suivantes:

21,273 logements subventionnés dont 14,390 logements pour familles et 6,883 logements pour personnes âgées;

10,244 lits répartis dans 135 centres d'accueil pour personnes âgées; (MAS)

5,628 lits répartis dans 39 centres pour enfance inadaptée;

6,124 logements répartis dans 26 résidences d'étudiants;

1,613 logements réalisés par des organismes sans but lucratif;

1,553 logements réalisés par des associations coopératives d'habitation.

b) Secteur de l'amélioration de l'habitat

Au chapitre de l'amélioration des conditions de l'habitat, la SHQ ne peut certes pas être taxée de n'avoir que partiellement utilisé les budgets mis à sa disposition; dans de nombreux cas, en effet, la SHQ a exigé des budgets accrus et/ou des transferts de fonds en provenance de d'autres programmes, tant fédéraux que provinciaux, puisque pour le Québec, l'amélioration des conditions de l'habitat a toujours été jugée importante. Il convient, d'ailleurs, de rappeler qu'au cours de la période de 1967-1973, la SHQ a été une pionnière dans ce domaine puisqu'à cette époque, elle versait seule des subventions à la restauration; le programme de subvention de la SCHL est venu par la suite. Jusqu'au 31 décembre 1977, la SHQ avait signé des ententes avec les municipalités pour la mise en oeuvre de travaux de:

— \$151.9 millions en rénovation urbaine, répartis dans 51 projets;

— \$39.7 millions en amélioration de quartiers. répartis dans 33 projets ainsi que la préparation de 19 autres projets;

— \$2.2 millions en dégagement de terrains, utilisés pour des fonctions incompatibles avec l'habitation. répartis dans 7 projets;

— \$99.8 millions en restauration des bâtiments résidentiels, répartis dans 68 projets.

Enfin, ce court bilan de la première décennie de la SHQ ne serait pas complet sans une référence spécifique à la loi de l'habitation familiale. c'est-à-dire la ristourne de 3% qui a permis à des milliers de Québécois d'accéder à la propriété indi-

viduelle. Cette loi est administrée par la SHQ et, en dépit du fait qu'elle soit devenue caduque le 30 juin 1975, les engagements en vigueur portent encore sur environ 40,000 dossiers et les bonifications d'intérêt représentent des déboursés annuels de quelque \$6 millions.

B) Les faits saillants de l'année 1977

a) nos activités courantes

Au cours de l'année 1977, la SHQ a poursuivi son action à la fois sur le plan de l'amélioration de l'habitat et sur le plan de la construction de nouveaux logements sociaux. Comme il s'agit là de nos deux activités majeures, une large place leur est consacrée dans le présent rapport.

Pour accomplir sa mission, la SHQ dispose d'une structure administrative, de services internes et de ressources humaines qualifiées. La deuxième partie du rapport fournit des commentaires appropriés à ce sujet.

Enfin, comme l'ensemble des activités d'une entreprise se traduit en dollars et en cents, on trouvera, dans la troisième section du rapport, les états financiers pour la période du 1er janvier au 31 décembre 1977 dûment certifiés par le Vérificateur général de la province.

b) Le Village Olympique et Val Martin

A la suite de la publication du rapport Marsan, le gouvernement du Québec a décidé que le Village olympique serait utilisé à des fins domiciliaires et en a confié la responsabilité à la SHQ.

Il en fut de même pour le complexe immobilier de Val Martin, dont le gouvernement du Québec s'est porté acquéreur afin de conserver à cet ensemble sa vocation locative originale et protéger ainsi les droits des occupants de ces logements.

Ces deux complexes immobiliers, totalisant 1390 logements, représentent en quelque sorte une nouvelle vocation pour la SHQ. La gestion du Village olympique a été confiée à une corporation sans but lucratif dont les administrateurs proviennent de différents organismes intéressés à la pro-

motion sociale et économique des milieux défavorisés. Quant au projet Val Martin, il sera également administré par un organisme sans but lucratif au sein duquel les locataires seront bien représentés.

c) Le programme Logipop

Au début du second semestre de 1977, la SHQ a mis sur pied un nouveau programme d'aide aux coopératives locatives, programme connu sous le nom de "Logipop". Ce programme offre trois catégories de subvention:

- subvention de \$500.00 dite de démarrage;
- subvention de \$1,500.00 par unité de logement construite ou restaurée;
- subvention de fonctionnement pouvant atteindre \$50,000.00 offerte aux groupes de ressources techniques (GRT).

d) La préfabrication, les plans et devis internes

Il convient de souligner deux importantes initiatives de la dernière année.

La première de ces initiatives a été présentée par le ministre des Affaires municipales lui-même, l'honorable Guy Tardif, quelques semaines avant notre entrée en fonction.

Il s'agit d'un programme expérimental pour la construction de quelque 2000 unités de logements par l'industrie de la préfabrication lourde. La première phase de 1100 logements, répartis en 8 projets, a débuté à l'automne de 1977. Le projet visait deux objectifs principaux, soit accélérer le processus de réalisation des logements et vérifier si le procédé de préfabrication lourde pouvait être adapté à la construction de logements.

La seconde initiative concerne la préparation de plans et devis par les ressources internes de la SHQ.

Jusqu'à présent, nous avons toujours eu recours à des professionnels externes pour la préparation des plans et devis de nos divers projets, nos professionnels internes assumant alors un rôle de contrôle et de révision seulement.

Nos équipes de professionnels du bureau de Québec, à l'instigation du directeur de ce bureau, monsieur Marc Paradis, ont préparé les plans et devis d'un ensemble de logements requis dans le cadre d'un programme d'amélioration de quartiers du secteur Hertel, à Trois-Rivières.

La caractéristique dominante de cette initiative, c'est que ces plans et devis ont été conçus non seulement pour répondre aux besoins du secteur concerné, mais également pourront facilement s'adapter à des besoins similaires dans d'autres secteurs de la province.

1977, une pause pour un nouveau départ

Si la première partie de l'année 1977 a été assez semblable aux périodes précédentes, le second semestre fut d'abord marqué par l'entrée en fonction d'un nouveau tandem à la direction de la SHQ.

Dès notre entrée en fonction, notre premier souci a été de recréer un climat de confiance au sein de l'équipe, d'évaluer les ressources disponibles, de dresser un inventaire des "choses à faire", incluant le règlement de bon nombre de problèmes restés en plan depuis de nombreux mois, y compris les quelque 10,000 unités de logements inscrits aux diverses programmations depuis 1974; il fallait, en quelque sorte, faire "redémarrer la machine".

Aussi, avant de vouloir "corriger" les structures ou l'organigramme, il nous est apparu plus important de travailler au niveau des ressources humaines.

Depuis ses débuts, la SHQ utilisait le service du personnel du ministère des Affaires municipales; compte tenu de sa stature, il était devenu impérieux que notre société se dote d'un service du personnel autonome, instrument indispensable à toute entreprise sérieuse qui veut s'assurer d'une bonne gestion de ses ressources humaines. Un secrétariat fut également organisé au niveau de la présidence; on y retrouve un secrétaire administratif, deux agents de recherche et un agent de développement. Ceci devrait permettre au président de mieux exercer son rôle de coordonnateur.

Les différentes mesures qui ont été prises au cours du second semestre de l'année 1977 n'auraient pas été possibles sans le remarquable travail d'équipe qu'il a été possible d'établir dès le départ avec l'appui éclairé et dynamique du vice-président, monsieur Serge Carreau. Nous avons également pu compter sur le support constant du ministre des Affaires municipales, l'honorable Guy Tardif, et de l'ensemble de l'appareil gouvernemental. Il faut, à notre point de vue, y voir là la volonté non équivoque du gouvernement du Québec de permettre à la SHQ d'entreprendre en quelque sorte un nouveau départ.

Il me fait donc plaisir de rendre hommage à chacun des membres de notre personnel du siège social, des bureaux de Québec et de Montréal. Mes remerciements s'adressent, d'une façon spéciale, au personnel cadre, aux directeurs de service, aux directeurs généraux et aux membres du Conseil d'administration.

Le Président,
Jean-Marie Côture

Québec, le 30 juin 1978



I — Activités et réalisations

En 1977, la Société d'habitation du Québec a poursuivi sa mission par la mise en oeuvre des programmes relatifs à l'amélioration des conditions de l'habitat, soit les programmes:

- de rénovation urbaine
 - d'amélioration de quartiers
 - de dégagement de terrains
 - et de restauration des bâtiments résidentiels
- des programmes relatifs à l'accession au logement public, soit les programmes:
- de logements municipaux
 - de logement-étudiants
 - et des centres d'hébergement pour personnes retraitées

et, enfin, du programme relatif à l'accession à la propriété, lequel est géré en vertu de la Loi de l'habitation familiale.

En plus de ces programmes déjà existants, la Société a, au cours de la dernière année, développé deux nouveaux programmes expérimentaux; — l'un visant l'accession à la propriété par le biais de l'habitation coopérative, — l'autre visant l'accession au logement à loyer modique par le versement par l'État d'un supplément au loyer.

D'autre part, la S.H.Q. s'est vu confier un volet important du programme de relance économique initié par le Gouvernement du Québec en septembre dernier, qui est devenu, depuis, le programme "Opération solidarité économique" (O.S.E.).

Dans le cadre des objectifs poursuivis par ce programme qui définissait des mesures dont la poursuite sera étalée jusqu'à la fin de mars 1979, la Société d'habitation du Québec doit assumer deux activités:

"Activité 10 — Restauration résidentielle

Il existe déjà, dans une quarantaine de municipalités, un programme de restauration résidentielle en vertu duquel environ 55% des coûts de restauration des logements est subventionné par les trois niveaux de gouvernement. L'objectif était d'augmenter de 5000 le nombre de logements rénovés d'ici le 31 mars 1979. Une telle augmentation nécessitera des investissements totaux de \$50 millions.

Activité 11 — Recyclage d'écoles désaffectées

Le gouvernement compte autoriser la SHQ à acquérir cinq écoles désaffectées, et à les transformer à des fins de logements sociaux, rendant ainsi disponibles 150 nouveaux logements. Il s'agit d'un projet expérimental pouvant être développé si le coût moyen par logement se révèle inférieur à celui d'unités neuves."

1. Amélioration des conditions de l'habitat

Un des objectifs énoncés dans la Loi de la Société d'habitation du Québec, étant de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, la Société a développé et mis en application, au cours des dix dernières années, une gamme de programmes désignés sous le vocable des "Programmes relatifs à l'amélioration des conditions de l'habitat".

Ces programmes, plus ou moins complémentaires les uns aux autres, sont destinés aux municipalités dont le territoire présente, en tout ou en partie, des déficiences entraînant des effets négatifs sur le milieu de vie des citoyens.

Les programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers, de dégagement de terrains et de restauration des bâtiments résidentiels sont des outils qui permettent à la S.H.Q. d'assister financièrement et techniquement les municipalités qui souhaitent intervenir au niveau des équipements communautaires et publics, des infrastructures, des bâtiments vétustes et de la préservation et l'amélioration des bâtiments résidentiels.

Au cours de la dernière décennie, ces programmes ont subi de nombreuses modifications, de telle sorte que soit renforcée la vocation résidentielle des zones d'intervention et que les logements existants soient conservés et restaurés plutôt que démolis et remplacés par de nouvelles ressources qui ne correspondent pas toujours aux besoins de la population résidente. De telles actions ont singulièrement été significatives en 1977, en regard surtout des programmes d'amélioration de quartiers et de dégagement de terrains.

C'est ainsi que graduellement, le programme d'amélioration de quartiers s'est substitué au programme de rénovation urbaine et que les efforts budgétaires ont particulièrement privilégié l'amélioration de quartiers et la restauration des bâtiments résidentiels.

Depuis sa création, la Société d'habitation du Québec s'est engagée, au niveau de l'amélioration des conditions de l'habitat, auprès de 97 municipalités, à assister la réalisation de 349 projets dont le coût total est estimé à \$317 millions. Les engagements financiers, à cet égard, se chiffrent à \$141 millions en subventions et à \$30 millions en prêts.

138 études et préparations de programmes de rénovation étant complétées, il restait en 1977:

- 47 projets de rénovation urbaine, dont la réalisation en est à l'étape de parachèvement;
- 87 projets d'amélioration de quartiers, dont 22, initiés en 1977;
- 9 projets de dégagement de terrains, dont 6 ont été mis en oeuvre en 1977;
- 68 projets de restauration, dont 26, initiés en 1977.

Les subventions déboursées par la S.H.Q., au cours de l'année 1977, s'établissent à \$11.5 millions et les prêts consentis à \$900 000.

Tableau no. 1
Amélioration de l'habitat:

Engagements financiers selon les programmes

Programmes	Projets	Municipalités	Coût estimatif des projets (en millions)	Engagements financiers (en millions)	
				Subventions	Prêts
Rénovation					
Études et concepts	62	46	2	1.292	—
Élaboration de programmes	76	53	3	1.576	—
Mise en oeuvre	47	33	151	98.697	29.776
Restauration de bâtiments	<u>68</u>	44	99.2	<u>24.271</u>	—
Amélioration de quartiers	87	56	59.2	14.802	—
Dégagement de terrains	9	9	2.6	.657	—
TOTAL	349	97	317	141.295	29.776

Tableau no. 2
Amélioration de l'habitat:

**Tableau des engagements financiers et des
déboursés selon les exercices financiers**

Exercice	Valeur estimative des travaux (en millions)	Engagements financiers (en millions)		Déboursés (en millions)	
		Subventions	Prêts	Subventions	Prêts
1967-68	\$ 7.	\$ 5.5	—	\$ 0.1	—
1968-69	9.	6.3	\$ 2.8	2.9	—
1969-70	48.	34.7	10.9	4.3	\$ 1.6
1970-71	40.	26.2	9.1	13.9	2.8
1971-72	30.	19.2	5.7	9.8	3.4
1972-73	33.	11.1	1.7	16.3	4.2
1973-74	16.	2.6	—	11.2	3.8
1974 (9 mois)	17.	3.2	—	5.0	2.4
1975	55.	8.8	(0.2)*	7.6	2.1
1976	22.	5.7	—	7.7	2.7
1977	40.	18.	—	11.5	0.9
Total	\$317	\$141.3	\$29.7	\$90.253	\$23.9

2. Logements sociaux

L'aide financière prévue par la Loi de la S.H.Q. en vue de fournir un logement aux personnes à revenu modique prend deux formes principales: les logements dits publics et les foyers d'hébergement pour les personnes retraitées. Les logements publics sont réalisés et financés par la Société d'habitation du Québec depuis 1974, alors qu'antérieurement, ils étaient réalisés par les municipalités. Quant aux foyers d'hébergement, ils sont, depuis 1974 eux aussi, exclusivement réalisés par la Corporation d'hébergement du Québec et financés en partie par la S.H.Q.

Les logements publics réalisés, à titre de maître d'oeuvre, par la Société s'adressent à trois catégories de personnes à faible revenu: les ménages ou familles, les personnes retraitées autonomes et les étudiants. A chacune de ces catégories, correspondent des types de logements répondant spécifiquement à leurs besoins respectifs.

Une fois les logements publics réalisés, la S.H.Q. en confie l'exploitation aux organismes les plus immédiatement préoccupés par les clientèles visées soit les municipalités en ce qu'a trait aux ménages et aux personnes retraitées à faible revenu et soit les corporations de collèges lorsqu'il s'agit des étudiants.

Les logements publics réalisés par la Corporation d'hébergement du Québec le sont sous la forme de centre d'hébergement et s'adressent particulièrement aux personnes âgées non-autonomes, c'est-à-dire celles qui ne peuvent pas, sur une base continue, entretenir un logement. La C.H.Q. confie la gestion de tels projets à des organismes sans but lucratif locaux.

En matière de logements publics, l'année 1977 se singularise par la mise en place de nouveaux modes de réalisation et l'assouplissement des processus administratifs de telle sorte que soit accélérée la mise en oeuvre des quelque 10 000 logements inscrits à nos programmations antérieures.

C'est ainsi qu'au niveau de la production de nouveaux logements publics, la Société d'habitation du Québec a agi sur plusieurs nouveaux volets: au niveau de la construction par l'expérimentation de nouveaux procédés et au niveau de l'acquisition et de la location de ressources résidentielles existantes.

En vue d'accélérer sa production de logements, la S.H.Q. a fait appel à la préfabrication lourde tout en expérimentant si une telle méthode était susceptible de fournir un produit de qualité équivalant à un coût de réalisation inférieur à la méthode de construction traditionnelle. Pour ce faire, un projet de démonstration a été développé et dans une première étape huit (8) entreprises québécoises de préfabrication ont été invitées à soumissionner pour la réalisation de 10 projets comprenant 1140 logements pour personnes retraitées. Sept (7) de ces entreprises ont donné suite à cette invitation et six (6) ont été retenues.

La Société a également innové, au cours du dernier exercice financier, en procédant elle-même à la préparation des plans et devis de plusieurs projets plutôt que d'en confier la tâche à des professionnels externes, en répétant des projets réalisés antérieurement et en allant en appel d'offres pour certains projets avec des programmes illustrés plutôt qu'avec des plans et devis complets. Ces nouvelles approches lui ont permis d'accélérer le processus de mise en oeuvre tout en réduisant les coûts de réalisation.

D'autre part, la S.H.Q. ne s'est pas limitée à la seule construction de nouveaux logements pour permettre l'accession de la clientèle visée aux logements sociaux. Elle a en effet procédé à l'acquisition de projets existants soit: 128 logements à Trois-Rivières (Habitation Saint-Laurent) et 410 logements à Ville de Laval (Val Martin).

Enfin, un nouveau programme a été élaboré aux fins de fournir aux citoyens défavorisés du logement subventionné à la mesure de leurs revenus

et de leurs besoins. Le programme de supplément au loyer est une forme de location qui permet d'absorber l'écart entre le loyer normalement exigible et la capacité de payer des locataires. C'est en vertu de ce programme qu'une partie des logements du Village Olympique seront administrés. Dans un premier temps, ce programme s'adressera aux logements appartenant à des organismes sans but lucratif.

Au 31 décembre 1977, les engagements financiers en habitation atteignaient \$755 millions pour la réalisation de 659 projets dont 115 appartenant à la Société. De ce nombre, 508 projets étaient, au 31 décembre 1977, en exploitation, 29 projets en construction et 89 projets en instance de révision finale.

En 1977, la Société d'habitation a consenti à la Corporation d'hébergement du Québec des prêts de \$7.1 millions pour la réalisation de 7 projets comprenant 685 lits dont le coût total est de \$20.7 millions.

Quel que soit le moyen de production utilisé par la Société pour mettre des logements à la disposition des personnes et familles à faible revenu ou à revenu modique, il importe que ces logements soient bien administrés afin que les locataires d'aujourd'hui et ceux de demain puissent en profiter de façon toujours satisfaisante.

Dans ce sens, des efforts ont été accomplis et des résultats ont été obtenus et méritent d'être rappelés brièvement dans ce rapport.

a) quelques jalons

— Echelle de loyers "Rogers"

Dès 1968, la Société décide de mettre sur pied un groupe de travail qui remet ses recommandations en 1969. Certaines recommandations ont été retenues et ont fait l'objet d'un règlement en 1970.

— Entente avec le Ministre des Affaires sociales
En 1971, la Société s'entendait avec le ministère des Affaires sociales pour fixer le montant de loyer que devaient payer dans les logements municipaux les bénéficiaires de l'aide sociale.

— Unité administrative responsable de l'administration des propriétés et des hypothèques

En 1971, l'administration des propriétés et des hypothèques est confiée à une unité administrative qui, depuis 1977, regroupe trois services et un effectif de 87 employés.

— Accord directeur SHQ-SCHL

La participation fédérale aux coûts d'exploitation des logements subventionnés a été établie en 1971 par un accord directeur qui a été renouvelé par la suite.

— Conventions d'exploitation SHQ — municipalités
La Société d'habitation, immédiatement après la signature de l'accord directeur, signa ses premières conventions d'exploitation avec les municipalités qui avaient réalisé des programmes de logements sociaux.

— Guide préliminaire d'administration à l'usage des offices municipaux d'habitation

La récente unité administrative se mettait rapidement à l'ouvrage et dès 1972 proposait à la Société et remettait aux offices municipaux un guide préliminaire d'administration. Une révision complète de ce guide a été entreprise en 1977.

— Echelle de loyers (révision en cours)

Depuis 1975, un groupe de travail a été formé pour réviser l'échelle de loyers "Rogers" et les études se poursuivent.

b) quelques statistiques

— Clientèle satisfaite: 70,000 personnes

— Logements administrés: 22,000 unités

— Subvention accordée: \$126 millions, déficits d'exploitation

— Offices municipaux d'habitation: 149 (municipalités)

— Emplois permanents:

633 au niveau des municipalités

87 au niveau de la D.G.A.P.H.

Tableau no. 3

**Habitation: Sommaire des engagements financiers
selon les catégories d'emprunteurs
au 31 décembre 1977**

Catégories	Nombre de projets	Nombre de lits	Nombre de logements			Coût des projets	Prêts ou investissements
			personnes âgées	familles	handicapés		
Logements municipaux Organismes sans but lucratif	310	—	5 014	14 405	8	\$354 663 949	\$333 153 287
Centres d'accueil: a) pour personnes âgées	31	294	1 468	1 490	—	43 055 869	41 123 509
b) pour enfance inadaptée	120	8 354	1 017	—	—	109 992 731	104 451 998
Résidences d'étudiants	42	5 681	—	—	—	66 616 789	64 186 870
Corporation d'héber- gement du Québec	28	6 541	—	—	—	35 962 125	33 580 875
Immeubles de la Société	13	1 470	—	—	—	41 930 554	14 099 537
Total	115	—	5 234	1 006	36	164 440 643	164 440 643*
Total	659	22 340	12 733	16 901	44	\$816 662 660	\$755 036 719

*Investissements

Tableau no. 4

**Habitation: Sommaire par année des engagements
financiers au 31 décembre 1977**

Exercice financier	Nombre de projets	Nombre de lits	Nombre de logements	Coût des projets	Prêts consentis
1968-69	82	6 532	1 523	\$ 73 580 492	\$ 70 486 545
1969-70	178	13 807	6 178	191 204 451	184 639 418
1970-71	33	(19)	2 587	43 656 630	40 509 213
1971-72	64	1 132	4 246	83 227 296	78 113 932
1972-73	41	(2 309)	3 393	47 074 908	42 845 925
1973-74	69	999	3 181	76 036 856	70 789 340
1974 (9 mois)	44	1 095	1 545	46 516 989	37 754 734
1975	93	(5)	4 702	112 296 389*	115 164 657
1976	8	756	(36)	39 369 450	19 743 641
1977	47	532	2 359	108 691 899	94 932 014
Total	659	22 340	29 678	\$816 662 660	\$755 036 719

*Incluant la diminution du coût reconnu en 1974 du projet "Foyer St-Henri, Montréal" (\$4 600 000)

Tableau no. 5

Typologie des logements sous remboursement au 31 décembre 1977

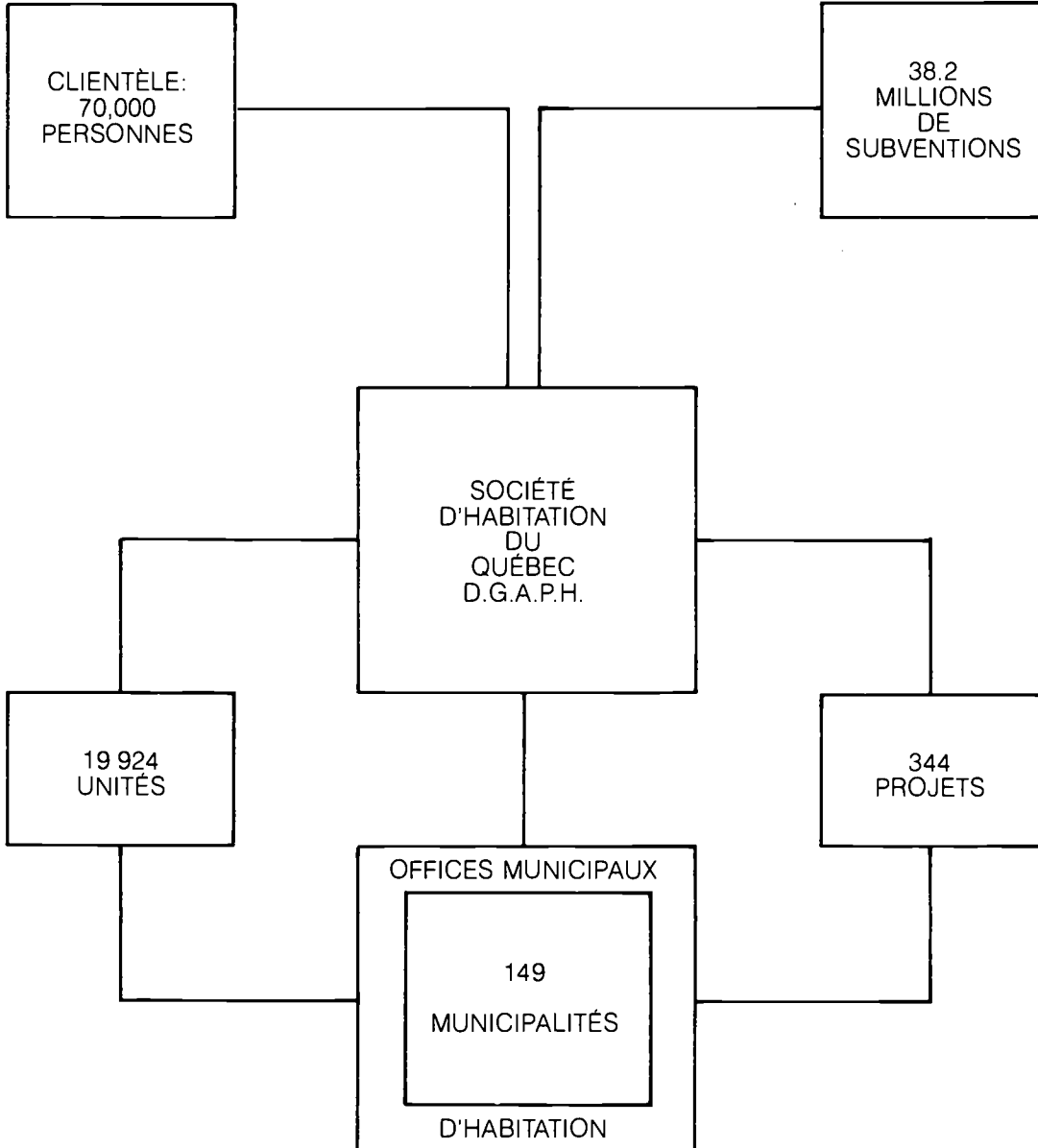
Régions administratives	Selon le nombre de chambres à coucher (St: studio)									Déficit 1977
	Offices	Projets	Logements	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC et plus	
01 Bas St-Laurent et Gaspésie	12	30	1,189	13	254	222	344	227	129	2,172,387
02 Saguenay/Lac St-Jean	32	67	1,748	21	546	384	541	230	26	3,676,929
03 Québec	43	59	3,212	240	1,367	630	635	283	57	7,289,594
04 Trois-Rivières	24	37	1,610	32	813	238	375	137	15	2,667,903
05 Cantons de l'Est	5	11	558	23	163	148	109	82	33	1,045,472
06 Ville de Montréal	1	80	6,788	471	2,164	1,691	1,444	733	285	12,371,299
06 Autres — Montréal	43	68	4,585	386	1,942	1,104	910	196	47	7,320,227
07 Outaouais	4	13	1,016	144	343	327	163	37	2	2,016,552
09 Côte-Nord	3	7	567	19	125	120	201	74	28	1,201,546
Total	167	372	21,273	1,349	7,717	4,864	4,722	1,999	622	44,179,897

Tableau no. 6

Subventions versées selon déficits d'exploitation aux O.M.H. durant l'année 1977 ainsi que le cumulatif

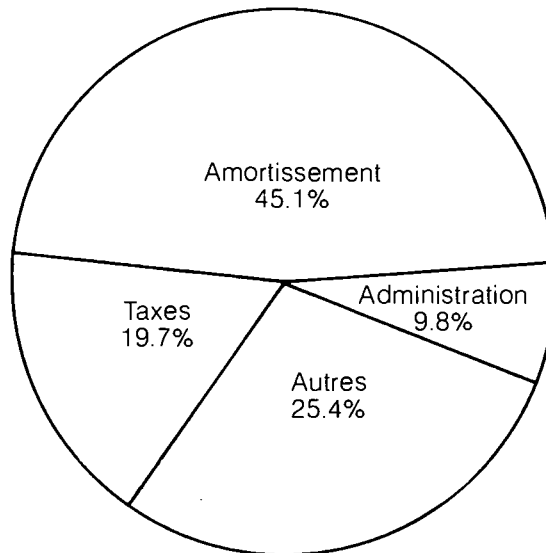
Région	Nombre			Montant 1976	Montant 1977	Cumulatif au 31 déc. 1977
	Offices	Projets	Logements			
1	11	29	1 159	\$ 1 658 924,00	\$ 1 821 631,21	\$ 6 574 932,43
2	27	62	1 644	2 626 737,00	2 977 992,00	9 054 006,00
3	35	57	3 092	4 563 987,00	5 791 755,00	20 895 568,76
4	24	37	1 610	1 868 521,00	2 208 109,00	6 776 966,00
5	5	11	558	913 087,00	987 702,00	4 193 141,00
6	39	63	4 182	4 810 145,00	6 797 093,00	21 089 571,00
7	4	13	1 016	1 380 339,00	2 040 039,00	6 362 605,00
9	3	7	567	782 650,00	1 465 846,00	3 358 699,00
Montréal	1	65	6 096	10 849 148,00	14 076 772,00	48 505 494,78
	149	344	19 924	\$29 453 538,00	\$38 166 939,21	\$126 810 983,97

IMPORTANCE DES RÉALISATIONS
DANS LE SECTEUR DE L'HABITATION
SUBVENTIONS VERSÉES AUX O.M.H.
AU 31 DÉCEMBRE 1977



Répartition des dépenses d'exploitation des logements municipaux durant l'exercice financier 1977, d'après les budgets approuvés

Unités de logements considérés:		1976		1977
		18.200		21273
Dépenses par catégorie				
Amortissement de la dette	46.1%	108.45	45.1%	\$120.70
Taxes municipales et scolaires	20.1%	47.11	19.7%	52.65
Administration (salaires, assurances)	9.1%	21.41	9.8%	26.27
Autres dépenses (entretien, amélioration, achat, équipement, etc.)	24.7%	58.12	25.4%	67.88
Total des dépenses	100%	235.09	100%	267.50 ¹⁾
Revenus	35.5%	81.01	32.4%	86.67
Déficit	65.5%	154.08	67.6%	180.83



NOTE (1):

Pendant la période 73-77 les dépenses budgétées ont augmenté de 40.6%, les revenus de 22.4% et les déficits de 51.3%. Si, pendant la même période, le coût de l'amortissement du capital a augmenté de 30.2% de façon absolue, sa contribution dans les dépenses totales a diminué de 3.6% pour atteindre 45.1% du coût total.

3. Accession à la propriété

Reconduite et améliorée maintes fois depuis son adoption en 1948, la Loi de l'habitation familiale est devenue caduque le 30 juin 1975. Sa période de validité s'étant toutefois prolongée dans certains cas spécifiques, la Société ne s'est donc engagée, en 1977, qu'envers 2 nouveaux propriétaires.

Toutefois, au 31 décembre dernier, il restait encore 38 467 bénéficiaires qui ont reçu au cours de l'exercice près de 6,2 millions d'allocations en rabatement d'intérêts. Au surplus, pour les années à venir, ces citoyens peuvent encore compter sur plus de 51 millions d'aide qui leur seront distribués selon les engagements financiers de la Société et les termes de leur contrat en vigueur.

Au titre de l'accession à la propriété la Société d'habitation du Québec a développé et mis en application un nouveau programme, connu sous le nom de "Programme Logipop".

L'étude de ce nouveau programme a débuté au second semestre de 1977 et le règlement no. 19 régissant ce programme fut publié dans la Gazette officielle du 3 août 1977. C'est donc dire que ce secteur d'intervention est encore tout nouveau pour la S.H.Q.

Les buts visés par la S.H.Q. en instituant ce programme expérimental sont de plusieurs ordres. Citons les suivants:

- faciliter l'accession à la propriété collective;
- récupérer des logements abandonnés;
- faciliter la restauration du parc immobilier existant;
- stabiliser les loyers pour familles à faible ou moyen revenu;
- faciliter la construction de logements neufs;
- favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec;
- mettre à la disposition des citoyens des logements à loyer modique;
- diminuer les délais et coûts de réalisation de logements pour personnes et familles à faibles et moyens revenus;
- offrir un complément au programme actuel de construction de logements à loyer modique;

Le programme d'aide aux coopératives d'habitation de la Société offre, depuis août 1977, des subventions à tout groupe de citoyens à faible ou moyen revenu intéressé à se former en coopérative d'habitation locative pour acquérir et restaurer ou construire des logements à l'usage de leurs membres.

Le programme offre à cette fin:

- un fond de démarrage de \$500,00, qui peut être accordé pour tout projet de coopérative d'habitation locative;
- une subvention de capital de \$1 500,00 par unité de logement construite ou restaurée;
- une subvention n'excédant pas \$50 000,00 à des groupes de ressources techniques constitués en organismes sans but lucratif pour promouvoir la mise sur pied de coopératives d'habitation et leur apporter les conseils et toute l'aide technique qui leur sont nécessaires.

Malgré le fait que ce programme expérimental de coopératives d'habitation locative n'est en opération que depuis quatre mois,

- 14 coopératives ont obtenu un fond de démarrage pour leur permettre de mener à bien un projet d'achat-restauration,
- 7 coopératives ont entrepris la restauration de 83 logements,
- et que 15 groupes de ressources techniques, ont été acceptés pour fins de subventions durant 1977.

Nous prévoyons que ces engagements engendreront des projets concrets de coopératives d'habitation mises sur pied par les groupes que nous subventionnons.

Tableau no. 7

Loi de l'habitation familiale¹

Exercice financier	1976	1977
Aide aux propriétaires		
— Nouveaux bénéficiaires	19	2
— Dossiers actifs	42 794	38 467
— Total des bénéficiaires à date	110 670 ²	110 672
Engagements bruts cumulatifs	\$278 159 665	\$278 471 965
Engagements résiliés sur prêts annulés ou remboursés	\$ 62 701 246	\$ 67 273 241
Engagements nets cumulatifs	\$215 458 419	\$211 198 723
Bonification versée durant l'exercice	\$ 6 204 491	\$ 6 189 863
Bonification cumulative versée depuis 1948	\$153 790 326	\$159 980 189

1. Loi en partie caduque depuis le 30 juin 1975.

2. Au cours de 1976, on a ajouté 144 dossiers de sinistrés au "total des bénéficiaires" ainsi qu'aux prêts annulés.

Tableau no. 8

**Résultats de l'application de la LOI
de l'habitation familiale
année par année depuis 1967**

Taux d'intérêts	Année	Nombre de prêts bénéficiant de la loi	Engagement de la Société	Moyenne d'engagement par prêt	Montant effectivement payé par la Société
8.875 8 7/8	1967	2784	\$ 7,887,076.02	\$2,833.01	\$7,368,329.80
	1968 (3 mois)	750	2,151,323.47	2,868.44	1,590,462.81
9.375 9 3/8	1968-1969	2481	7,352,254.91	2,963.43	7,262,363.96
	1969-1970	2579	7,701,480.07	2,986.23	6,999,991.90
9.875 9 7/8	1970-1971	2067	6,104,032.09	2,953.09	6,902,987.25
	1971-1972	3200	11,039,665.46	3,449.90	6,857,201.18
	1972-1973	5434	18,772,255.17	3,454.60	7,412,980.71
	1973-1974	3764	13,098,754.28	3,480.01	8,116,872.95
	1974 (9 mois)	790	2,547,344.27	3,224.49	5,430,989.83
12.500 12 1/2	1975	181	841,110.68	4,647.02	7,107,903.34
	1976	19+144 ¹	399,262.02	2,101.38	6,204,491.21
	1977	2	312,300.01 ²	4,013.43	6,189,863.71
			24,195	\$78,206,858.45 ³	

¹ Au cours de 1976, 144 dossiers de sinistrés, antérieurs à l'année, ont été ajoutés au "total des bénéficiaires"

² Ce montant comprend les engagements de l'année (\$8,026.86) et des engagements sur reconsidération sur anciens dossiers (\$304,273.15)

³ Un fonds de réserve de \$200,000.00 annulé en 1976 doit être déduit de ce montant.

Tableau no. 9

Programme d'accession à la propriété collective
"Coopérative d'habitation locative" "LOGIPOP"
au 31 décembre 1977⁽¹⁾

	Engagements	
Fonds de démarrage	14 coopératives	\$ 7,000
Subventions de capital	7 coopératives	124,500
	83 logements	
Subvention de fonctionnement	15 G.R.T. ⁽²⁾	629,550
Total		\$761,050

(1) Pour une période de 5 mois soit de août à décembre 1977

(2) Groupes de Ressources Techniques

4. Finances

L'actif de la Société atteint au 31 décembre 1977 la valeur de \$727 188 689; soit un accroissement de 8,49%.

Les prêts, représentant 76,52% de l'actif, totalisent 556.5 millions et se répartissent comme suit: 487.6 millions d'hypothèques, 50.5 millions d'avances progressives et 18.4 d'obligations. Les immeubles d'habitation ont augmenté de 81.5 millions à 105.6 millions et constituent 14.1% de l'actif.

Les emprunts de la Société atteignent 521.4 millions sous forme d'obligations: soit 468.8 millions à l'avantage de la Société centrale d'hypothèques et de logement de 52.6 millions envers le Gouvernement du Québec.

Les opérations de l'année se sont terminées par un bénéfice net de \$927 886. Et, afin de satisfaire à une exigence du Conseil du Trésor, un montant de \$697 007 a été transféré au fonds consolidé du Québec: ce qui a eu pour effet de montrer, pour

une deuxième année consécutive, un déficit accumulé qui s'établit, au 31 décembre 1977, à \$240 475.

Les revenus de l'année, \$103 492 151, sont composés principalement: d'intérêts sur prêts (43%) et de contributions: du Gouvernement du Québec (30.5%), et de la Société centrale d'hypothèques et de logement, (26.3%).

Les dépenses, totalisant \$102 564 265, comportent des intérêts sur emprunts pour 43.6 millions. L'augmentation de 5.7 millions du coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société s'expliquent par la mise en exploitation de 66 projets comprenant 2908 logements parachevés au cours de l'année.

Le Gouvernement du Québec a assumé entièrement les frais d'administration de la Société pour un montant de 5.2 millions, soit une augmentation de 4% par rapport à 76.

Tableau no. 10

Prêt à l'habitation sous remboursement, garantis par des créances hypothécaires ou autrement au 31 décembre 1977

Exercice	Nombre de prêts	Hypothèques	Remboursement de capital	Cumulatif		
				Hypothèques	Remboursement de capital	Solde
1969-70	60 ⁽¹⁾	\$ 43 021 690,00	\$ 19 202,32	\$ 43 021 690,00	\$ 19 202,32	\$ 43 002 487,60
1970-71	94 ⁽²⁾⁽³⁾	85 289 752,00	161,133,04	128 311 442,00	180 335,36	128 131 106,60
			374 903,45 ⁽¹⁾			
1971-72	82	83 370 615,00	411 322,25	211 682 057,00	966 561,06	210 715 495,90
			1 172 388,65 ⁽²⁾			
1972-73	40	49 397 657,00	560 431,12	261 079 714,00	2 699 380,83	258 380 333,10
			6 269 181,03 ⁽³⁾			
1973-74	42	55 689 330,00	735 024,48	316 769 044,00	9 703 586,34	307 065 457,60
1974 (9 mois)	41	38 753 739,00	689 242,03	355 522 783,00	10 392 828,37	345 129 954,60
1975 (12 mois)	67	64 123 305,00	1 152 383,35	419 646 088,00	11 545 211,72	408 100 876,20
1976	39	36 971 986,00	1 237 606,57	456 618 074,00	12 782 818,29	443 835 255,70
1977	116 ⁽⁴⁾	45 249 228,16 ⁽⁴⁾	1 459 482,20	501 867 302,16	14 242 300,49	487 625 001,60
Total:	581	501 867 302,16	14 242 300,49			

(1) 1 Prêt remboursé par anticipation en 1971-72 — Institut des Sciences Commerciales — (Bromont)

(2) 1 Prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1972-73 — Coop Orsainville — (Charlesbourg)

(3) 2 Prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1973-74 — Coop Place St-Martin (Laval) et Coop Gentilly (Longueuil)

(4) Ce chiffre comprend 88 hypothèques pour un montant global de 1 927 903,16 rachetés lors de l'acquisition du projet Val-Martin.

Gestion et organisation



II — Gestion et organisation

Les structures de la Société d'habitation du Québec ont été établies en tenant compte de la loi qui la régit (sanctionnée le 29 juin 1967, 1966/1967, c. 55 et modifiée par: 1971, c.c. 56 et 57, 1974, c. 49) et en particulier les articles 3, 13 et 79 de ladite loi.

L'article 79 stipule que le ministre des Affaires municipales est chargé de l'application de la loi, c'est-à-dire qu'il est responsable de la politique, des programmes et du budget auprès du conseil des Ministres.

L'article 3 établit les objectifs que la Société doit poursuivre.

L'article 13 confère au président, la responsabilité de l'administration de la Société dans le cadre de ses règlements.

La responsabilité de l'exécution des programmes définis aux fins d'atteindre les objectifs fixés est confiée aux directions et services décrits à l'organigramme.

Ainsi la Société d'habitation du Québec dispose de trois (3) directions générales dont nous décrivons sommairement ci-dessous leurs principales responsabilités.

Direction générale des Opérations (D.G.O.)

— Élabore, en collaboration avec les organismes intéressés, notamment avec les municipalités, la programmation annuelle des opérations de la Société en matière d'habitation et d'amélioration des conditions de l'habitat;

— Élabore et propose des politiques opérationnelles et administratives, dans les domaines d'activités de la Société en relation avec la programmation établie et en contrôle l'application et suggère des modifications, lorsqu'il y a lieu;

— Collabore au développement de politiques en matière d'habitation et d'amélioration des conditions de l'habitat;

— Supervise et coordonne la réalisation des programmations autorisées;

— Vérifie les programmes soumis par les bureaux régionaux et les soumet, avec recommandations appropriées, à l'approbation du C.A. de la Société;

— Coordonne et supervise l'application des ententes intervenues avec la S.C.H.L. en matière de financement des programmes de la Société, en vue d'assurer l'utilisation maximum des fonds disponibles;

— Conseille les clientèles de la Société au niveau de l'élaboration et de la réalisation des programmes cédulés selon la nature de la demande;

— Contrôle les débours et les subventions autorisés dans les programmes approuvés.

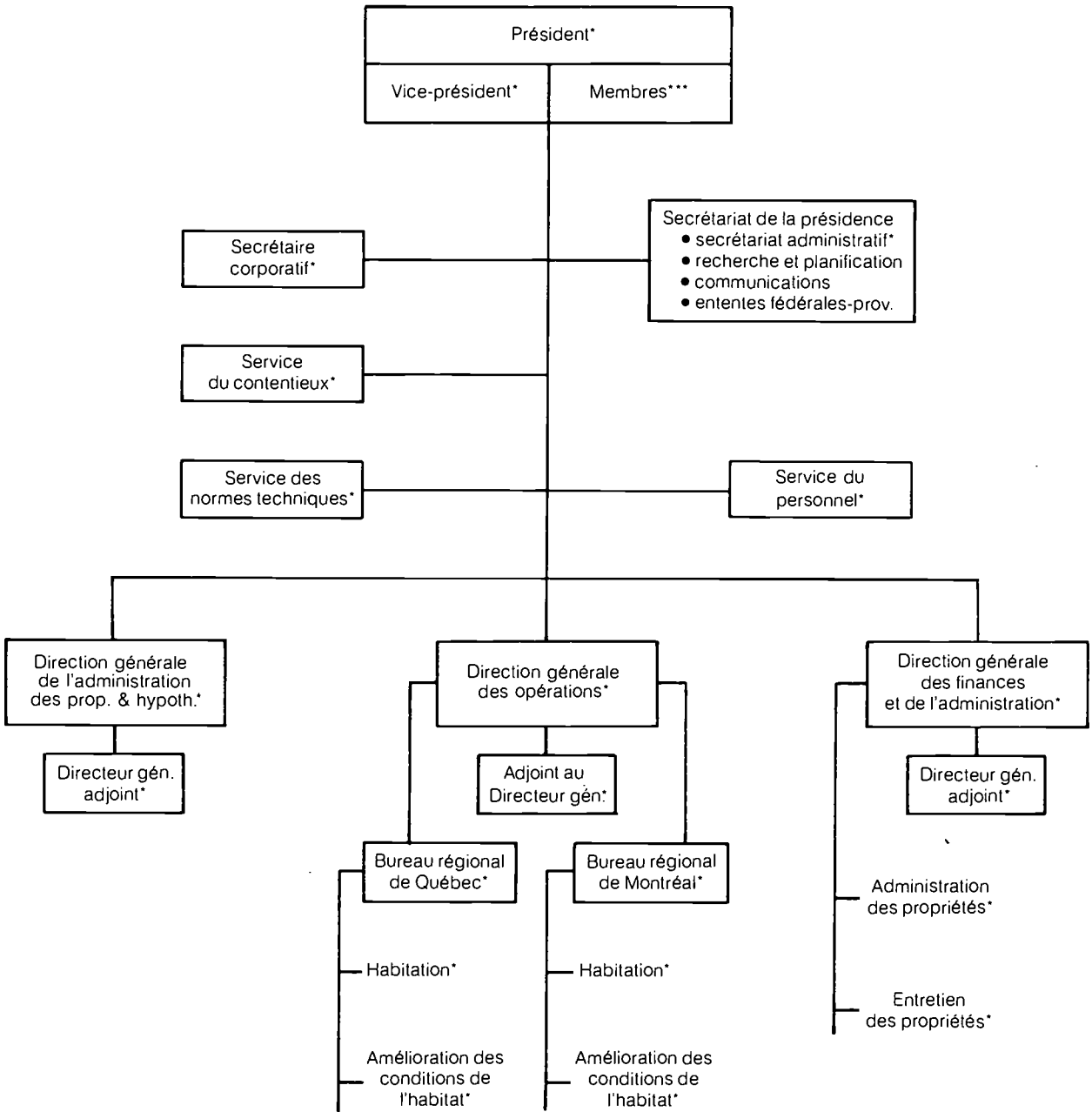
La Direction générale des Opérations est déconcentrée dans deux bureaux régionaux, Québec et Montréal, d'où elle dessert sa clientèle. La ville de Montréal est aussi devenue le mandataire de la Société pour la réalisation de ses logements publics.

Dans le cadre des programmations autorisées, des politiques et des règlements de la S.H.Q., les bureaux régionaux sont responsables de toutes les fonctions opérationnelles de la Direction générale des Opérations et ce, à l'intérieur de leur territoire respectif.

Les 124 employés que comptait la Direction générale des Opérations, au cours du dernier exercice financier, se répartissent comme suit:

Effectifs	Bureaux régionaux		Total	
	Siège social	Québec		Montréal
Cadres	2	2	3	7
Adjoints aux cadres	—	1	—	1
Professionnels	9	34	26	69
Techniciens	—	7	4	11
Employés de bureau	4	17	15	36
Total	15	61	48	124

Société d'habitation du Québec



*poste d'encadrement supérieur.

Parmi les 69 professionnels on retrouve:

- 24 architectes
- 11 ingénieurs
- 29 attachés d'administration
- 5 agents de recherches et de planification

Direction générale de l'administration des propriétés et des hypothèques (D.G.A.P.H.)

- Administre les ensembles immobiliers confiés à la gestion des offices municipaux d'habitation ou de tout autre organisme désigné par la Société;
 - Administre la politique de la SHQ en matière d'assurance-incendie;
 - Administre la Loi de l'habitation familiale;
 - Administre le programme "supplément au loyer";
 - Administre le programme de "coopérative d'habitation locative";
- Cette direction compte sur quatre (4) services pour réaliser sa mission:

Service administration des logements (SAL)

- Orientation administrative des logements;
 - Support, coordination et contrôle des logements;
- Est l'interlocuteur central de la DGAPH auprès des immeubles administrés.

Service financement des logements (SFL)

- Orientation financière des logements;
 - Administre les crédits budgétaires relatifs à l'exploitation des logements;
- Activités de soutien au SAL.

Service entretien des logements (SEL)

- Orientation matérielle des logements;
 - Coordonne la correction, l'entretien et l'amélioration des immeubles financés, subventionnés ou appartenant à la SHQ;
- Activité de soutien à la SAL

Service Accession à la propriété (SAP)

- Administration de la loi de l'habitation familiale;
 - Administration du programme "logipop";
- Les effectifs dont disposait la D.G.A.P.H., au cours de l'année 1977, se distribuent comme suit:

Effectifs	Réguliers	Occasionnels	Total
Cadres	2	—	2
Adjoint aux cadres	2	—	2
Professionnels	34	5	39
Techniciens	17	—	17
Employés de bureau	32	—	32
Total	87	5	92

Direction générale des Finances et de l'Administration (D.G.F.A.)

- Prépare les prévisions budgétaires et extra-budgétaires;
- Développe et maintient un contrôle efficace et régulier des engagements, des déboursés, de la perception, des recouvrements, des placements et des emprunts découlant des activités de la société;
- Contrôle régulièrement les engagements et les disponibilités enregistrés dans le système mécanisé des opérations budgétaires et comptables;
- Contrôle les enregistrements au système mécanisé des subventions autorisées en vertu de la Loi de l'habitation familiale;
- Consulte au besoin et maintient les relations nécessaires avec les représentants des différents organismes pour les aspects financiers découlant des activités de la Société, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du gouvernement;
- Soumet à l'exécutif de la Société les états financiers périodiques avec commentaires et recommandations appropriés;
- Participe à l'élaboration des politiques financières et administratives de la Société.

La Direction générale des Finances et de l'Administration disposait de 39 employés se distribuant comme suit:

Effectifs	Réguliers	Occasionnels	Total
Cadres	1	—	1
Adjoints aux cadres	1	—	1
Professionnels	14	2	16
Techniciens	8	2	10
Employés de bureau	10	1	11
Total	34	5	39

En plus de ces trois directions générales on retrouve au Siège social de la Société d'habitation du Québec les services de soutien suivants:

Secrétariat corporatif

Le secrétariat corporatif remplit principalement les fonctions de greffier et d'archiviste du Conseil d'administration et est responsable de la conformité à la loi, aux règlements et aux approbations requises des décisions du Conseil d'administration.

Contentieux

Le contentieux s'occupe principalement à s'assurer de la valeur des titres des propriétés qui sont vendues à la Société, à procéder le cas échéant, aux recherches à vues, aux examens de titres et à la rédaction d'actes d'acquisition. Il est aussi appelé à rédiger divers documents contractuels et à donner des opinions légales touchant différentes activités de la Société.

Groupe recherches et normes

Ce groupe a comme principal mandat d'élaborer et de réviser des principes directeurs généraux et des prescriptions fonctionnelles et techniques des programmes "habitation" de la Société. Il participe, à l'occasion, à des expertises techniques sur des bâtiments existants et à plusieurs comités et sous-comités chargés d'études techniques.

Secrétariat administratif ou Cabinet du Président

Cette petite équipe, mise en place en 1977, a pour mandat de seconder le président dans sa fonction administrative et de le conseiller sur des fonctions comme l'information, la recherche, la planification et le développement.

Le personnel relié à ces services de soutien se répartit comme suit:

Effectifs	Réguliers	Occasionnels	Total
Cadres	3	—	3
Adjoints aux cadres	4	—	4
Professionnels	13	2	15
Techniciens	1	—	1
Employés de bureau	9	—	9
Total	30	2	32

Tableau récapitulatif

**Personnel de la SOCIÉTÉ D'HABITATION
au 31 DÉCEMBRE 1977**

Effectifs	D.G.O.	D.G.A.P.H.	D.G.F.A.	Autres	Total
Cadres	7	2	1	3	13
Adjoints aux cadres	1	2	1	4	8
Professionnels	69	39	16	15	139
Techniciens	11	17	10	1	39
Employés de bureau	36	32	11	9	88
Total	124	92	39	32	287



Table des matières

	Page
Rapport du vérificateur	36
Etats financiers	
Bilan	38
Déficit	40
Revenus et dépenses	41
Evolution de la situation financière	42
Notes complémentaires	43

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1977 ainsi que l'état des revenus et dépenses, l'état du déficit et l'état de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

A mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1977 ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date, selon les conventions comptables énoncées à la note 1 des états financiers appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Gérard Larose, c.a.,
Vérificateur général.

Québec, le 14 juin 1978.

Société d'habitation du Québec

(Lois de 1966-67, chapitre 55 et modifications)

Bilan au 31 décembre 1977

Actif	1977 \$	1976 \$
Encaisse et placements à court terme	18 267 940	24 903 188
Comptes à recevoir		
Société centrale d'hypothèques et de logement	27 092 765	19 956 690
Autres (note 2)	11 122 269	4 359 524
Intérêts courus	8 589 826	8 008 629
	<u>65 072 800</u>	<u>57 228 031</u>
Prêts (notes 3 et 5)		
Habitation	536 311 577	511 330 453
Rénovation de territoires de municipalités	20 186 775	20 241 717
Immeubles d'habitation (notes 4 et 5)	105 617 537	81 471 088
	<u>662 115 889</u>	<u>613 043 258</u>
	<u><u>727 188 689</u></u>	<u><u>670 271 289</u></u>

Les notes afférentes aux états financiers en font intégralement partie.

Signé pour la Société d'habitation du Québec

Jean-Marie Couture, président

Serge Carreau, vice-président

Passif

	1977	1976
	\$	(note 14) \$
Comptes à payer		
Gouvernement du Québec (note 7)	25 316 770	20 409 173
Immeubles d'habitation en cours de construction	6 104 352	9 983 945
Municipalités et offices municipaux d'habitation	4 842 780	3 595 826
Retenues sur prêts et autres	6 223 289	3 039 223
Intérêts courus		
Gouvernement du Québec	3 711 683	2 639 651
Société centrale d'hypothèques et de logement et autres	33 511 774	23 071 813
	<u>79 710 648</u>	<u>62 739 631</u>
Emprunts (note 8)		
Gouvernement du Québec	65 204 978	62 344 143
Société centrale d'hypothèque et de logement	582 513 538	545 658 869
	<u>647 718 516</u>	<u>608 003 012</u>
	727 429 164	670 742 643
Déficit	240 475	471 354
	<u><u>727 188 689</u></u>	<u><u>670 271 289</u></u>

**Déficit
de l'exercice terminé le 31 décembre 1977**

	1977 \$	1976 \$
Solde au début	471 354	(1 684 015)
Excédent des revenus sur les dépenses de l'exercice	<u>927 886</u>	<u>1 106 675</u>
	456 532	2 790 690
Virements au fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec (note 9)	<u>697 007</u>	<u>3 262 044</u>
Solde à la fin	<u><u>240 475</u></u>	<u><u>471 354</u></u>

Les notes afférentes aux états financiers en font intégralement partie.

**Revenus et dépenses
de l'exercice terminé le 31 décembre 1977**

	1977	1976 (note 14)
	\$	\$
Revenus		
Contributions		
Gouvernement du Québec (note 10)	31 598 530	25 864 115
Société centrale d'hypothèques et de logement (note 11)	27 210 889	22 425 774
	<u>58 809 419</u>	<u>48 289 889</u>
Intérêts sur les prêts et autres	44 509 993	41 309 243
Honoraires sur demandes de prêts et divers	172 739	57 698
	<u>103 492 151</u>	<u>89 656 830</u>
Dépenses		
Subventions		
Aide à l'exploitation des immeubles d'habitation	33 629 315	32 413 104
Rénovation de territoires de municipalités	9 362 288	6 131 680
Aide pour favoriser l'accès à la propriété résidentielle	5 959 092	6 516 026
Habitation et restauration des édifices résidentiels	2 327 089	1 280 295
	<u>51 277 784</u>	<u>46 341 105</u>
Coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société (note 12)	7 684 568	1 952 113
	<u>58 962 352</u>	<u>48 293 218</u>
Intérêts sur les emprunts et autres	<u>43 601 913</u>	<u>40 256 937</u>
Autres dépenses		
Frais d'administration (note 13)	5 545 637	5 174 162
Moins: imputation au coût des immeubles d'habitation	262 984	374 613
	<u>5 282 653</u>	<u>4 799 549</u>
Moins: dépenses assumées par le gouvernement du Québec	5 282 653	4 799 549
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>102 564 265</u>	<u>88 550 155</u>
Excédent des revenus sur les dépenses de l'exercice	<u>927 886</u>	<u>1 106 675</u>

Les notes afférentes aux états financiers en font intégralement partie.

Evolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1977	1977 \$	1976 \$
Provenance des fonds		
Excédent des revenus sur les dépenses de l'exercice	927 886	1 106 675
Amortissement des immeubles d'habitation	36 228	36 617
Fonds provenant des opérations	964 114	1 143 292
Nouveaux emprunts		
Gouvernement du Québec	3 031 741	7 820 881
Société centrale d'hypothèques et de logement	39 041 063	83 171 478
Remises sur prêts		
Habitation	1 454 151	1 237 606
Rénovation de territoire de municipalités	1 031 127	867 219
	<u>45 522 196</u>	<u>94 240 476</u>
Utilisation des fonds		
Nouveaux prêts		
Habitation	26 435 275	35 600 273
Rénovation de territoires de municipalités	976 185	2 670 215
Construction et acquisition d'immeubles d'habitation	24 182 677	45 520 021
Remises sur emprunts		
Gouvernement du Québec	170 906	153 456
Société centrale d'hypothèques et de logement	2 186 394	1 888 729
Virements au fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec	697 007	3 262 044
	<u>54 648 444</u>	<u>89 094 738</u>
Diminution (augmentation) des fonds au cours de l'exercice	9 126 248	(5 145 738)
Solde déficitaire au début	5 511 600	10 657 338
Solde déficitaire à la fin	<u>14 637 848</u>	<u>5 511 600</u>
Représenté par:		
Encaisse et placements à court terme	18 267 940	24 903 188
Comptes à recevoir	38 215 034	24 316 214
Intérêts courus	8 589 826	8 008 629
	<u>65 072 800</u>	<u>57 228 031</u>
Compte à payer	42 487 191	37 028 167
Intérêts courus	37 223 457	25 711 464
	<u>79 710 648</u>	<u>62 739 631</u>
	<u>14 637 848</u>	<u>5 511 600</u>

Les notes afférentes aux états financiers en font intégralement partie.

Notes complémentaires

1. Conventions comptables

Sujet aux conventions particulières qui suivent, la Société applique les principes comptables généralement reconnus:

a. Prêts et emprunts

Les prêts sont comptabilisés au fur et à mesure que les fonds sont déboursés et les coûts relatifs à l'octroi des prêts sont compris dans les frais d'administration. Le même principe est suivi pour les emprunts qui sont comptabilisés lors de leur encaissement.

b. Immeubles d'habitation

- i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.
Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.
Pour les projets exécutés par la Société, un intérêt sur les emprunts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation.
- ii. L'amortissement des immeubles d'habitation est inscrit selon les modalités de remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles, soit généralement sur une période de 50 ans. Cette charge annuelle comprend l'amortissement du coût des terrains, des bâtisses et des équipements. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation parachevés dont les emprunts contractés n'ont pas été mis sous remboursement.

- iii. Le déficit d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société sous gestion des offices municipaux d'habitation est établi à partir des montants versés par la Société en cours d'exercice en plus des soldes estimatifs à payer au 31 décembre acceptés par la Société.

c. Comptes à recevoir

Aucune provision pour non-recouvrement n'est inscrite relativement aux intérêts sur les prêts à l'habitation dont les remboursements sont en arrérages puisque ces intérêts sont comptabilisés au coût des propriétés lors de l'acquisition par défaut de paiement. Les versements échus sur les prêts à l'habitation sont virés aux comptes à recevoir.

d. Revenus de contribution

Les revenus de contributions sont inscrits aux livres en autant que les dépenses afférentes y sont aussi comptabilisées. Les contributions du gouvernement du Québec représentent les contributions brutes de celui-ci concernant les dépenses des programmes de la Société déduction faite de la partie recouvrable de la Société centrale d'hypothèques et de logement en vertu d'ententes.

2. Autres comptes à recevoir

	1977	1976
	\$	\$
Versements échus sur les prêts	6 970 379	2 809 887
Avances aux emprunteurs pour réparations majeures	3 408 648	1 300 741
Divers	743 242	248 896
	<u>11 122 269</u>	<u>4 359 524</u>

3. Prêts

	1977	1976
	\$	\$
Habitation		
Sur hypothèques — 6½% à 8½% — remboursables par mensualités durant des périodes de 20 à 50 ans	474 882 683	432 965 097
Sans la garantie hypothécaire — 6½% à 8½% — remboursables par mensualités durant des périodes de 20 à 50 ans	10 819 747	10 870 159
Sur hypothèques — (prêts acquis de tiers) 11¼% et 12%, négociables en 1981	1 922 572	
Avances progressives	48 686 575	67 495 197
	<u>536 311 577</u>	<u>511 330 453</u>
Rénovation de territoires de municipalités		
Obligations — 6½% à 8¼% — remboursables par annuités les 1er juillet durant 15 ans et rachetables par anticipation	18 435 068	18 459 291
Avances progressives	1 751 707	1 782 426
	<u>20 186 775</u>	<u>20 241 717</u>
	<u>556 498 352</u>	<u>531 572 170</u>

4. Immeubles d'habitation

	1977 \$	1976 \$
Programmes d'habitation		
Immeubles d'habitation parachevés, au coût	76 198 324	20 124 138
Immeubles d'habitation en cours de construction, au coût	15 422 567	50 961 773
	<u>91 620 891</u>	<u>71 085 911</u>
Propriétés acquises, au coût moins amortissement accumulé de \$159 780 (1976 \$127 029)	12 543 996	8 929 050
Autre immeuble d'habitation, au coût moins amortissement accumulé de \$11 160 (1976 \$7 683)	1 452 650	1 456 127
	<u>105 617 537</u>	<u>81 471 088</u>

5. Engagements

Au 31 décembre 1977, les engagements de la Société s'analysent comme suit:

a. Prêts

	1977 \$	1976 \$
Habitation	9 965 116	21 127 820
Rénovation de territoires de municipalités	5 822 963	7 052 226
	<u>15 788 079</u>	<u>28 180 046</u>

b. Immeubles d'habitation

Les montants approuvés relativement aux programmes d'habitation s'élèvent à \$331 999 471 au 31 décembre 1977. Les coûts engagés à cette date totalisent \$165 150 685 dont \$91 620 891 ont été encourus par la Société et \$1 808 115 par un office municipal d'habitation à titre de mandataire de la Société.

6. Biens sous administration

Les biens sous administration sont constitués comme suit:

	1977	1976
	\$	\$
Encaisse	115 833	199 389
Comptes à recevoir	5 578	57 329
Immeubles d'habitation	7 514 300	6 253 700
	<u>7 635 711</u>	<u>6 510 418</u>
Moins:		
Fournisseurs et autres	120 848	114 990
Emprunts hypothécaires — Société d'habitation du Québec	7 496 605	6 243 382
	<u>7 617 453</u>	<u>6 358 372</u>
Comptes des administrés	<u>18 258</u>	<u>152 046</u>

Soldes à la date de prise en charge de l'administration:

Comptes à recevoir	40 927	
Immeubles d'habitation moins les emprunts hypothécaires	17 695	58 622
Excédent accumulé des revenus sur les dépenses de location avant intérêts sur emprunts hypothécaires et amortissement		<u>299 633</u>
Moins:		<u>358 255</u>
Acomptes versés à la Société sur les intérêts dus		<u>339 997</u>
Solde au 31 décembre 1977		<u><u>18 258</u></u>

En plus des emprunts hypothécaires, des intérêts sur ces emprunts sont dus à la Société pour un montant de \$1 711 904 au 31 décembre 1977 (\$1 198 988 au 31 décembre 1976).

Les comptes des administrés s'analysent comme suit:

7. Compte à payer — gouvernement du Québec

Le compte à payer au gouvernement du Québec au 31 décembre 1977 se subdivise comme suit:

	1977	1976
	\$	\$
Ministère des Affaires municipales	15 937 767	16 707 832
Ministère des Finances	9 379 003	3 701 341
	<u>25 316 770</u>	<u>20 409 173</u>

8. Emprunts

	1977	1976
	\$	\$
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6½% à 8½% remboursables par versements annuels et semi-annuels durant des périodes de 19 à 50 ans et rachetables par anticipation	52 608 073	53 635 912
Avances progressives	12 596 905	8 708 231
	<u>65 204 978</u>	<u>62 344 143</u>
Société centrale d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6½% à 8½% remboursables par versements annuels et semi-annuels durant des périodes de 15 à 50 ans et rachetables par anticipation	468 826 318	464 840 450
Emprunts hypothécaires — 3¼% et 3½% remboursables par versements mensuels durant des périodes de 17 et 18 ans	1 691 784	
Avances progressives	111 995 436	80 818 419
	<u>582 513 538</u>	<u>545 658 869</u>
	<u>647 718 516</u>	<u>608 003 012</u>

9. Virements au fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec

A la suite d'une décision du Conseil du trésor, la Société a approuvé, par voie de résolution, la remise des revenus suivants au gouvernement du Québec:

	1977	1976
	\$	\$
Honoraires sur demande de prêts	16 320	1 019 698
Compensation d'intérêts de la Société centrale d'hypothèques et de logement à l'égard du financement des déficits d'exploitation des immeubles d'habitation	679 605	2 224 498
Autres revenus	1 082	17 848
	<u>697 007</u>	<u>3 262 044</u>

L'application de cette résolution a entraîné pour la Société un déficit accumulé au 31 décembre 1977; l'accumulation de ces remises au gouvernement est de \$3 959 051 à cette même date.

10. Contributions du gouvernement du Québec

	1977	1976
	\$	\$
Aide à l'exploitation des immeubles d'habitation	14 992 772	14 464 599
Rénovation de territoires de municipalités	4 853 613	2 680 891
Aide pour favoriser l'accès à la propriété résidentielle	5 959 092	6 516 026
Habitation et restauration des édifices résidentiels	2 327 089	1 280 295
Coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société	3 465 964	922 304
	<u>31 598 530</u>	<u>25 864 115</u>

11. Contributions de la Société centrale d'hypothèques et de logement

	1977	1976
	\$	\$
Aide à l'exploitation des immeubles d'habitation	14 962 792	17 948 505
Rénovation de territoi- res de municipalités	3 302 935	3 447 460
Coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société	4 221 009	1 029 809
	<u>27 210 889</u>	<u>22 425 774</u>

12. Coût net d'exploitation des immeubles d'habitation de la Société et revenus de contributions correspondants de l'exercice terminé le 31 décembre 1977

	Propriétés sous gestion des offices municipaux d'habitation \$	Propriétés sous gestion de la Société \$	1977 Total \$	1976 Total \$
Revenus de locations	2 467 013	930 205	3 397 218	1 355 819
Dépenses				
Intérêts	6 070 051	728 406	6 798 457	1 549 524
Taxes municipales et scolaires	1 561 457	33 314	1 594 771	388 185
Autres	2 543 096	900 509	3 443 605	1 477 728
	<u>10 174 604</u>	<u>1 662 229</u>	<u>11 836 833</u>	<u>3 415 437</u>
Déficit d'exploitation	7 707 591	732 024(a)	8 439 615	2 059 618
Déduire				
Contribution municipale	755 047	—	755 047	107 505
Coût net d'exploitation	<u>6 952 544</u>	<u>732 024(a)</u>	<u>7 684 568</u>	<u>1 952 113</u>
Revenus de contributions				
Gouvernement du Québec	3 098 749	367 215	3 465 964	922 304
Société centrale d'hypothèques et de logement	3 853 795	367 214	4 221 009	1 029 809
	<u>6 952 544</u>	<u>734 429(a)</u>	<u>7 686 973</u>	<u>1 952 113</u>

(a) En décembre 1977, la Société a acheté de gré à gré un immeuble d'habitation avec effet rétroactif au 1er juillet 1977 dont l'excédent du revenu d'exploitation s'élève à \$2 405 pour l'exercice de six mois terminé le 31 décembre 1977.

13. Frais d'administration

	1977	1976
	\$	\$
Traitements et autres rémunérations	4 954 400	4 514 292
Services de transport et de communi- cation	225 304	207 707
Services professionnels, administratifs et autres	211 860	316 635
Loyers	34 837	28 918
Fournitures et approvisionnements	48 842	50 728
Matériel et équipement	19 977	23 773
Autres dépenses	50 417	32 109
	<u>5 545 637</u>	<u>5 174 162</u>

14. Chiffres comparatifs

Certains chiffres au passif du bilan et à l'état des revenus et dépenses de 1976 ont été reclassés pour les rendre comparables à la présentation de 1977.

Les frais d'administration incluent des dépenses concernant des glissements de terrains pour \$70 783 (1976 \$171 748). Ces frais d'administration n'incluent pas, notamment, les dépenses relatives aux avantages sociaux accordés aux employés de la Société et aux services de soutien fournis directement par le gouvernement du Québec pour le service téléphonique, la location des espaces occupés, la gestion du personnel de la Société, certains services de comptabilité et d'émissions des chèques, etc.

