

# Société d'habitation du Québec

Rapport  
annuel  
1992

# Société d'habitation du Québec

**Rapport  
annuel  
1992**

Cette publication a été rédigée par la  
Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par  
Les Publications du Québec  
1279, boulevard Charest Ouest  
Québec (Québec)  
G1N 4K7

Dépôt légal — 2<sup>e</sup> trimestre 1993  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN : 2-551-15704-8  
ISSN : 0714-6159  
© Gouvernement du Québec

Monsieur Jean-Pierre Saintonge  
Président de l'Assemblée nationale  
Hôtel du Gouvernement  
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1992.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre des Affaires municipales,  
responsable de l'Habitation,

Claude Ryan

Québec, juin 1993



Monsieur Claude Ryan  
Ministre des Affaires municipales,  
responsable de l'Habitation  
Hôtel du Gouvernement  
Québec

Monsieur le Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1992.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre considération distinguée.

Le président-directeur  
général

Le président du conseil  
d'administration

Jean-Paul Beaulieu

Yves Gabias jr.

Québec, juin 1993



## Table des matières

**Le message du président du conseil d'administration et du président-directeur général** 11

**Les faits saillants de 1992** 13

**Le mandat de la Société** 14

**L'organigramme de la Société** 32

**Le conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec** 15

**Les titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1992** 15

### Chapitre premier

**La structure administrative** 17

- 1.1 Le conseil d'administration 17
- 1.2 Le président-directeur général et les vice-présidents 17
- 1.3 Le secrétaire 17
- 1.4 Le Service juridique 17
- 1.5 La Direction de la vérification interne 18
- 1.6 Le Bureau du contrôleur 18
- 1.7 La Direction des communications 18
- 1.8 La Direction générale du financement et de l'administration 19
  - 1.8.1 La Direction du budget et du financement 20
  - 1.8.2 La Direction de l'informatique 20
  - 1.8.3 La Direction des ressources humaines et matérielles 20
    - 1.8.3.1 Les ressources humaines 20
    - 1.8.3.2 Les ressources matérielles 21
- 1.9 La Direction générale de la gestion des programmes 22
  - 1.9.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 22
  - 1.9.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes 22
  - 1.9.3 La Direction de la supervision des OMH 22
- 1.10 La Direction générale du bâtiment 23
  - 1.10.1 Les bureaux de Québec et de Montréal 23
    - 1.10.1.1 Le Service de la construction 23
    - 1.10.1.2 Les Services techniques 24

1.10.2 Le Service de l'habitation autochtone 24

1.11 La Direction générale de la planification et de la recherche 24

1.11.1 La Direction de la planification et de l'évaluation 25

1.11.2 La Direction de l'analyse et de la recherche 25

1.11.3 La Direction des études et conseils techniques 26

### Chapitre II

**Les programmes, activités et réalisations** 27

- 2.1 La synthèse des réalisations de 1992 27
- 2.2 Le financement des projets d'habitation 30
- 2.3 Les programmes d'aide à l'habitation à frais partagés 31
  - 2.3.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM) 31
    - 2.3.1.1 Les habitations à loyer modique (HLM) du secteur public 31
    - 2.3.1.2 Les habitations à loyer modique (HLM) du secteur public pour Inuit (au nord du 55<sup>e</sup> parallèle) 36
    - 2.3.1.3 Les habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) 37
    - 2.3.1.4 Les habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve 39
  - 2.3.2 Le Programme de supplément au loyer 40
  - 2.3.3 Le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) 41
  - 2.3.4 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et le Programme de réparations d'urgence (PRU) 41
- 2.4 Les programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec 43
  - 2.4.1 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) 43
  - 2.4.2 Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) 44
  - 2.4.3 Le Programme d'adaptation de domicile (PAD) 45
  - 2.4.4 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) 45
- 2.5 Les programmes en phase de fermeture 45



- 2.5.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds 45
- 2.5.2 Le Programme d'aide à la construction  
domiciliaire « Mon taux, mon toit » 46
- 2.5.3 Le Programme d'aide à la restauration  
résidentielle (Loginove) 46
- 2.5.4 Le Programme d'aide à l'accession à la  
propriété résidentielle (PAAPR) 47
- 2.5.5 La Loi sur l'habitation familiale 47

**Chapitre III**  
**La Société de gestion immobilière SHQ**  
**(SGI-SHQ) 48**

**Chapitre IV**  
**La situation financière 49**

**Les états financiers de l'exercice terminé le**  
**31 décembre 1992 50**

## Liste des tableaux

### Tableau I

Ressources humaines — Effectif régulier de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1992 **16**

### Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration **19**

### Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes **21**

### Tableau IV

Structure administrative de la Direction générale du bâtiment **23**

### Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche **24**

### Tableau VI

Sommaire des interventions de la SHQ en unités d'habitation en 1992 **29**

### Tableau VII

Sommaire des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées, en 1991 et 1992 **30**

### Tableau VIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1992 **31**

### Tableau IX

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL **31**

### Tableau X

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Mises en chantier et logements mis en exploitation selon le type de clientèle en 1991 et 1992 **34**

### Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1991 et 1992 **35**

### Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Déficit d'exploitation en 1992 et contributions des gouvernements concernés **35**

### Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Coûts d'exploitation et revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1991 et 1992 **35**

### Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit — Programmation 1992 **37**

### Tableau XV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986 - 1992 : nombre de projets et d'unités d'habitation **38**

### Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986 - 1992 : selon le type de clientèle **38**

### Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL **39**

### Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Immobilisations totales (en milliers de dollars) **39**

### Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Déficit d'exploitation (en milliers de dollars) **40**

### Tableau XX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Coûts mensuels moyens d'exploitation d'un logement (en dollars) **40**

Tableau XXI

Programme de supplément au loyer — Logements  
admissibles selon le type de clientèle en 1992 41

Tableau XXII

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec et  
Programme de réparations d'urgence — Répartition  
globale des engagements budgétaires de 1992 42

Tableau XXIII

Programme d'allocation-logement en faveur des  
personnes âgées (Logirente) — Répartition par type  
de clientèle en 1991-1992 43

Tableau XXIV

Programme d'allocation-logement en faveur des  
personnes âgées (Logirente) — Statistiques comparatives  
1991-1992 44

Tableau XXV

Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)  
— Répartition globale des engagements budgétaires au 31  
décembre 1992 44

Tableau XXVI

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la  
propriété) — Statistiques comparatives 1991-1992 46

Tableau XXVII

Programme d'aide à la construction domiciliaire  
« Mon taux, mon toit » — Statistiques au 31 décembre  
1992 46

## Le message du président du conseil d'administration et du président-directeur général

Malgré une conjoncture économique difficile où la marge budgétaire des gouvernements est demeurée restreinte, la Société d'habitation du Québec a cherché durant l'année à accroître l'étendue de ses interventions tout en maintenant leur qualité et leur pertinence.

En premier lieu, la Société a continué de diriger la plus grande part de son aide vers une clientèle à faible revenu. En effet, sur l'ensemble du budget utilisé pour améliorer les conditions de logement des 218 143 ménages rejoints en 1992, une part de 83 p. 100 a été consacrée à des ménages à faible revenu. Afin de poursuivre cette priorité, la Société s'est efforcée d'ajuster ses moyens d'action en utilisant toute la flexibilité de ses ressources, tant dans ses interventions à frais partagés que dans celles financées par le Québec seulement.

En ce qui a trait aux programmes à frais partagés, la Société a dû tenir compte d'une coupure substantielle du budget de son partenaire fédéral au chapitre de l'habitation sociale en 1992. C'est pourquoi elle a ralenti le rythme de réalisation de nouvelles unités dans le Programme de logement sans but lucratif public, en compensant par des interventions accrues dans les programmes de Supplément au loyer et d'aide à la rénovation.

Cette stratégie s'est révélée spécialement efficace dans le cas du Supplément au loyer, car le volet locatif privé de ce programme a permis à la Société de profiter du taux d'inoccupation élevé sur le marché du logement locatif en 1992. Quant à l'aide à la rénovation, la Société a poursuivi l'action amorcée en 1991, en alliant les ressources budgétaires des programmes conjoints (PARCQ, PRU) et québécois (PRIL). Cette intervention a permis d'améliorer les conditions de logement d'environ 15 000 ménages à faible revenu, qu'ils soient propriétaires-occupants ou propriétaires-bailleurs.

Il faut noter en outre le prolongement de l'aide à l'adaptation de logements aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie. Au Programme québécois d'adaptation de domicile (PAD) s'est ajouté en 1992 un programme expérimental de logements adaptés pour les aînés autonomes (LAAA) mené avec la SCHL. Près de 1 000 ménages ont pu bénéficier d'une aide dans ce domaine durant l'année, sans compter les 685 logements subventionnés en vertu du volet accessibilité du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

En plus de l'action à l'égard des ménages à faible revenu, il faut également mentionner l'effet stimulant qu'ont eu sur l'économie certains programmes conjoncturels, dans le secteur de l'aide à la construction et à l'acquisition d'habitations. Les programmes « Mon taux, mon toit » et « Aide à la mise de fonds », dont les périodes d'inscription ont pris fin en 1992, auront aidé plus de 73 300 ménages. La majorité de ceux-ci pourra continuer à profiter d'une aide financière durant quelques années.

Si la conjoncture économique impose souvent des mesures d'appoint de la part du gouvernement, il en va de même de l'évolution du contexte social. C'est dans cette perspective que la SHQ s'est associée depuis quelques années à plusieurs plans d'action gouvernementale à l'égard de certains groupes cibles dont les besoins particuliers exigent une intervention spéciale. Parmi ces groupes, mentionnons les personnes âgées, les Québécois issus des communautés culturelles, les familles, les personnes handicapées de même que les femmes.

En 1992, plusieurs des actions entreprises à l'encontre de ces clientèles cibles ont été poursuivies et certaines ont franchi des étapes décisives. Signalons entre autres, l'autorisation d'une seconde phase d'expérimentation des pavillons-jardins pour les aînés, la publication de documents d'information en cinq langues à l'intention des communautés culturelles, la réalisation de projets d'habitation « avec services » destinés aux familles et l'introduction du Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) dans le cadre de la stratégie d'intégration des personnes handicapées du gouvernement fédéral. Ajoutons enfin la nomination d'une répondante à la condition féminine et l'élaboration de mesures visant à reconnaître davantage les besoins particuliers des femmes en matière d'habitation.

Parallèlement aux multiples interventions qu'elle a menées en 1992, la Société a poursuivi l'implantation de son programme d'amélioration de la qualité. Tout le personnel a été sensibilisé aux objectifs de ce programme qui vise une intégration harmonieuse des interventions afin d'améliorer la qualité des services à la clientèle. À tous les niveaux, gestionnaires et employés se sont penchés sur les façons de faire afin de dégager des priorités d'amélioration. De cette démarche collective émerge un projet global qui s'articule autour d'une vision partagée de la mission et des

valeurs de l'organisation, assorti d'un plan d'action pour les prochaines années.

Nous ne saurions terminer ce message sans mentionner que l'année 1992 a été marquée par le 25<sup>e</sup> anniversaire de la Société d'habitation du Québec. Nous aimerions profiter de ce rappel historique pour souligner le chemin parcouru aux côtés de tous nos partenaires et mandataires. Nous tenons à remercier en particulier la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les municipalités, les offices municipaux d'habitation, les groupes de ressources techniques, les coopératives, les organismes sans but lucratif, les institutions financières, les entrepreneurs et les travailleurs de la construction. Sans eux, la Société n'aurait pu jouer efficacement son rôle durant les 25 dernières années.

Cet anniversaire est également l'occasion de souligner le travail inestimable mené pendant toutes ces années par les membres du conseil d'administration de la Société. Il faut rendre un hommage particulier à ces hommes et à ces femmes issus de tous les horizons du Québec qui ont su orienter les interventions de la Société avec beaucoup d'à-propos.

Avec l'aide de tous ses partenaires, la Société entend continuer à travailler au mieux-être de la population québécoise dont l'habitation représente l'une des composantes essentielles.

Le président-  
directeur général  
Jean-Paul Beaulieu

Le président  
du conseil d'administration  
Yves Gabias jr

## Les faits saillants de 1992

De l'ensemble des interventions de la Société d'habitation du Québec en 1992, on peut retenir quelques faits saillants:

- les programmes administrés par la Société ont contribué à améliorer les conditions de logement de 218 143 ménages;
- une part de 429 millions de dollars, soit 83 p. 100 du budget total des programmes, a été consentie en priorité à une clientèle de ménages à faible revenu;
- plus de 21 000 nouveaux ménages, sans compter le taux de roulement de la clientèle, ont bénéficié pour la première fois des interventions de la Société en 1992;
- la Société a réorienté ses interventions au profit des programmes de supplément au loyer et d'aide à la rénovation de logements;
- le rythme des engagements en faveur des clientèles à faible revenu dans le cadre des interventions à frais partagés a été maintenu;
- la Société a poursuivi ses efforts dans le domaine de l'aide à la rénovation de logements détériorés grâce aux interventions conjuguées des programmes conjoint et québécois PARCQ et PRIL;
- le programme Logirente, devenu accessible aux personnes de 59 ans, a rejoint au-delà de 46 600 ménages qui peuvent compter sur une allocation mensuelle pour défrayer le coût de leur loyer;
- les programmes « Aide à la mise de fonds » et « Mon taux, mon toit » ont eu une portée significative au chapitre de l'accession à la propriété et de l'aide à la construction, puisque quelque 17 800 nouveaux ménages ont été admis en cours d'année portant ainsi à plus de 73 300 le nombre de bénéficiaires;
- la Société a été chargée de mettre en oeuvre le nouveau Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA);
- l'année 1992 a par ailleurs marqué le 25<sup>e</sup> anniversaire de la création de la SHQ.

## Le mandat de la Société

Le 1<sup>er</sup> avril 1987, le gouvernement a confié au ministre des Affaires municipales la responsabilité de l'habitation. Du même coup, il a étendu le mandat de la Société d'habitation du Québec de manière à comprendre les objectifs suivants :

- aviser le ministre sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;
- stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;
- mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;
- favoriser le développement et la mise en oeuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière;
- promouvoir l'amélioration de l'habitat.

Dans la poursuite de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Constituée en 1967, la Société d'habitation du Québec avait, à l'origine, comme mandat de permettre aux municipalités de se prévaloir des programmes fédéraux de subventions et de prêts pour la rénovation urbaine et aux organismes sans but lucratif municipaux ou autres de prendre avantage des programmes de financement de logements pour personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique. La Société a également représenté, pour le gouvernement québécois, un véhicule de contribution à ces programmes.

Sa loi constitutive lui a accordé en conséquence le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires pour la construction de logements par des offices municipaux d'habitation, des organismes sans but lucratif privés et des coopératives d'habitation. Elle lui a en outre permis de subventionner la construction de centres d'accueil pour personnes âgées ou pour enfants inadaptés, de résidences pour étudiants, etc. La Société a aussi pu accorder des subventions aux offices municipaux d'habitation pour les aider à défrayer le déficit d'exploitation des logements qu'ils administraient. Des prêts et des subventions ont aussi pu être consentis et accordés pour la mise en oeuvre de programmes

municipaux de rénovation urbaine et de restauration résidentielle financés en vertu d'ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Par ailleurs, la Société a succédé à l'Office du crédit agricole pour l'administration de la *Loi sur l'habitation familiale*, adoptée en 1948.

En 1974, à la suite de la signature de nouvelles ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* a été modifiée; la Société a cessé d'être un organisme de financement et est devenue maître d'oeuvre de la construction des habitations à loyer modique (HLM) tandis que de nouveaux programmes d'amélioration des conditions de l'habitat ont aussi été mis en place pour remplacer ceux de 1967.

Jusqu'en 1977, tous les programmes financés par la Société devaient être prévus spécifiquement à sa loi, ce qui ne permettait pas de répondre rapidement aux besoins. C'est pourquoi la Société a alors demandé au législateur et obtenu le pouvoir de préparer et de mettre en oeuvre tout programme lui permettant d'atteindre ses objectifs. C'est en vertu de ce pouvoir général qu'ont été élaborés notamment les programmes d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente), d'aide à la mise de fonds (AMI), d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » et de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL).

Enfin, en 1986, en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société est devenue responsable de la mise en oeuvre de tous les programmes à frais partagés avec le gouvernement fédéral: Programme d'aide à la restauration résidentielle, Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, Programmes de logement sans but lucratif public et privé, Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain, Programme de réparations d'urgence et Programme de supplément au loyer.

## Le conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec

Président du conseil

Yves Gabias jr

Vice-présidente du conseil

Florence Junca-Adenot

Président-directeur général

de la Société

Jean-Paul Beaulieu<sup>1</sup>

Autres membres

Jean-Guy Desrochers

Francine Lacroix

Richard LaSalle<sup>2</sup>

Robert Linteau

Gilles Turcotte

Jean Voisard<sup>3</sup>

### Les titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1992

#### Bureau du président-directeur général

Président-directeur général

Jean-Paul Beaulieu<sup>1</sup>

Vice-président,

Administration et Développement

Jean-Louis Lapointe<sup>4</sup>

Vice-président,

Opérations

Paul Angers

Adjoint administratif au président-

directeur général

Jean-Pierre Gagnon

Secrétaire

M<sup>e</sup> Jean-Luc Lesage

Service juridique

M<sup>e</sup> Gilles Huot

Direction de la vérification interne

Marcel Bélanger

Bureau du contrôleur

Raymond Larose

Direction des communications

André Lachapelle

#### Direction générale du financement et de l'administration

Guymont Parent

Direction du budget et du financement

Louis Trudel

Direction de l'informatique

Jacques Fortier

Direction des ressources humaines et matérielles

Ivan Martin

#### Direction générale de la gestion des programmes

Jean-Pierre Jobin

Direction des programmes d'aide aux organismes  
communautaires et à la restauration

René Bergeron

Direction des programmes d'aide aux personnes

André Bourgault

Direction de la supervision des OMH

Normand Bergeron<sup>5</sup>

— Bureau du directeur adjoint

Almire Lamontagne

#### Direction générale du bâtiment

Claude Desmeules

Service de l'habitation autochtone

Claude Tremblay

Direction du bureau de Québec

Claude Desmeules (par intérim)

— Service de la construction

Alain François

— Services techniques

Julien Ouellet

Direction du bureau de Montréal

Georges Latendresse

— Service de la construction

Guy Pelletier

— Services techniques

Jean-Denis Levasseur

<sup>1</sup> Le 1<sup>er</sup> décembre 1992, monsieur Jean-Paul Beaulieu a succédé à monsieur Jean-Paul Arsenault qui a quitté le 14 septembre 1992.

<sup>2</sup> Monsieur Richard LaSalle a été nommé le 25 novembre 1992.

<sup>3</sup> Monsieur Jean Voisard a démissionné le 10 décembre 1992.

<sup>4</sup> Monsieur Jean-Louis Lapointe a agi comme président-directeur général par intérim du 30 septembre au 1<sup>er</sup> décembre 1992.

<sup>5</sup> Monsieur Normand Bergeron est entré en fonction le 14 septembre 1992.



**Direction générale de la planification  
et de la recherche**

Mireille Fillion

Direction de la planification et de l'évaluation

Denis Chevarie

Direction de l'analyse et de la recherche

Vacant<sup>1</sup>

Direction des études et conseils techniques

Marthe Armstrong

**Siège social**

1054, rue Conroy

Édifice Marie-Guyart, aile Saint-Amable

4<sup>e</sup> étage

Québec (Québec)

G1R 5E7

(418) 643-3024

Tableau I

**Ressources humaines**

Effectif régulier de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1992

		Cadres supérieurs	Cadres intermédiaires	Professionnels	P.B.T.A. <sup>1</sup>	Sous- total	Total
Président- directeur général		5	—	9	12	26	26
	Administration	1	—	1	2	4	
	Bureau du contrôleur	1	—	7	16	24	
Vice-président, Administration et Développement	Direction générale du financement et de l'administration	4	1	30	33	68	150
	Direction générale de la planification et de la recherche	4	—	26	13	43	
	Service juridique	1	—	7	3	11	
	Administration	1	—	—	1	2	
Vice-président, Opérations	Direction générale du bâtiment	8	1	51	44	104	264
	Direction générale de la gestion des programmes	5	—	69	84	158	
<b>Total</b>		<b>30</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>208</b>	<b>440</b>	<b>440</b> <sup>2</sup>

<sup>1</sup> P.B.T.A. : Personnel de bureau, techniciens et assimilés

<sup>2</sup> En plus des employés permanents, la Société a temporairement retenu, en 1992, les services d'environ 119 années-personnes, non incluses dans ce total.

<sup>1</sup> Monsieur Georges Robert a occupé ce poste jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 1992.

## Chapitre premier

### La structure administrative

#### 1.1 Le conseil d'administration

Les affaires de la Société d'habitation du Québec sont administrées par un conseil d'administration composé d'au plus neuf membres nommés par le gouvernement pour une période n'excédant pas cinq ans. Parmi les membres du conseil d'administration, le gouvernement désigne un président et un vice-président du conseil, de même qu'un président-directeur général.

Dans le cadre de ses attributions principales, le conseil d'administration examine les orientations et la politique de la Société. Il voit également à l'adoption des règlements et des normes d'application des programmes d'habitation. De plus, le conseil approuve le budget, les états financiers et les emprunts de la Société et des offices municipaux d'habitation qui administrent 1 000 logements ou plus.

#### 1.2 Le président-directeur général et les vice-présidents

Le président-directeur général est responsable de l'administration et de la direction de la Société dans le cadre de ses règlements. Le gouvernement nomme en outre des vice-présidents de la Société au nombre qu'il détermine. Actuellement, la Société d'habitation du Québec compte deux vice-présidents, l'un à l'administration et au développement et l'autre aux opérations.

Le président-directeur général est par ailleurs assisté dans ses fonctions d'un adjoint administratif et d'un comité de coordination qui se réunit régulièrement et qui comprend, en plus des vice-présidents, les quatre directeurs généraux et le secrétaire de la Société.

Trois unités administratives relèvent directement du président-directeur général : le Secrétariat de la Société, la Direction de la vérification interne et la Direction des communications.

Sont rattachés au vice-président à l'administration et au développement : le Bureau du contrôleur, le Service juridique, la Direction générale du financement et de l'administration et la Direction générale de la planification et de la recherche.

Par ailleurs, la Direction générale de la gestion des programmes et la Direction générale du bâtiment relèvent du vice-président aux opérations.

#### 1.3 Le secrétaire

Le secrétaire voit d'abord à la préparation et à la tenue des réunions du conseil d'administration de la Société, en rédige les procès-verbaux et assure le suivi des décisions qui y sont prises. Il participe aussi à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales, et en assumant des mandats particuliers dans certains dossiers. Il siège aussi au comité de coordination de la Société.

Il est aussi le porte-parole officiel de la Société en tant qu'entité corporative auprès de ses clientèles, notamment les municipalités; il établit et maintient les relations nécessaires avec les organismes centraux et les ministères du gouvernement.

Relève également de la responsabilité du secrétaire de la Société l'application de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* ainsi que de la *Loi sur les archives*, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation. La gestion des documents de la Société fait aussi partie de ses responsabilités. En cette matière, la priorité a été mise en 1992 sur le complément du calendrier de conservation et du plan de classement.

De plus, le secrétaire est l'interlocuteur de la Société auprès de l'Office de la langue française.

Le secrétaire de la Société assume enfin la présidence de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ).<sup>1</sup>

#### 1.4 Le Service juridique

Le Service juridique se compose de notaires et d'avocats qui, à titre de conseillers juridiques et avec la collaboration du personnel de soutien mis à leur disposition, assurent la légalité des divers programmes qu'administre la Société, veillent à ses intérêts dans ses rapports avec les tiers tout en respectant les droits de ces derniers. Il est également à la disposition de l'ensemble des unités administratives dans l'exécution des mandats qui leur sont confiés par la Société.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société comportant une activité immobilière, le Service juridique intervient dès la première

<sup>1</sup> On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société au chapitre III du présent rapport.

étape, soit l'acquisition de terrains ou la création d'une hypothèque. À ce chapitre, il s'assure que la Société dispose d'un titre valable de propriété ou d'une bonne hypothèque.

À l'étape de la construction, il vérifie la légalité des soumissions et des contrats de construction, interprète les documents contractuels en cas de litige et recommande ou entreprend les procédures légales requises, s'il y a lieu.

Le Service juridique intervient dans tous les autres programmes administrés par la Société, notamment le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), le Programme de logement sans but lucratif privé (PLSBL), le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI), le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) et le programme « Mon taux, mon toit ». C'est ainsi que le Service émet des opinions juridiques sur des dossiers particuliers, prépare des projets de règlements hors cour et, à l'occasion, représente la Société devant les tribunaux dans les litiges découlant de l'administration de ses programmes. Il prépare, rédige et voit à la signature d'actes notariés, notamment d'actes de prêts hypothécaires et de conventions de toutes sortes.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui réclament son aide, particulièrement dans l'interprétation du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

Durant l'année, les dossiers acheminés au Service juridique ont touché surtout les prêts hypothécaires pour les programmes PARCQ, PRIL et de logement sans but lucratif, les acquisitions et les litiges.

### 1.5 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification préparés au cours de l'année 1992 ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification. Ce comité, formé du président-directeur général et de deux autres membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations appropriées.

Par ailleurs, le Canada et le Québec ont signé une entente-cadre sur l'habitation sociale, le 13 mai 1986, en vertu de laquelle les parties procèdent « conjointement à des vérifications à l'égard de la gestion de tous les programmes suivant la périodicité prévue à l'accord de mise en oeuvre ».

En accord avec ces exigences, la SHQ et la SCHL ont effectué, en 1992, des vérifications conjointes de gestion du Programme de supplément au loyer.

### 1.6 Le Bureau du contrôleur

Le Bureau du contrôleur s'assure de la régularité et de la conformité des transactions financières de la Société avec les lois, les règlements et la politique en vigueur. Pour réaliser ce mandat, le Bureau du contrôleur conçoit des programmes de vérification avant paiement, qu'il applique sur une base sélective. Ces vérifications touchent principalement les activités de la Société comportant l'acquisition de biens ou de services ou le versement de subventions directement à des citoyens. Quant aux autres activités de la Société, le Bureau du contrôleur s'assure de la mise en place de contrôles financiers globaux au moment du développement des systèmes informatiques.

En plus d'exercer son mandat de vérification et de contrôle de la régularité des transactions, le Bureau du contrôleur autorise tous les paiements de la Société et émet des chèques aux bénéficiaires de ses différents programmes. Cette activité comporte une participation active aux opérations de trésorerie de la Société de même que l'exécution des opérations bancaires appropriées.

Relativement aux opérations comptables de la Société, le Bureau du contrôleur élabore un plan de contrôle et d'enregistrement de toutes les transactions qui facilite l'analyse des résultats. Cette analyse permet de préparer et de présenter les états financiers afin d'assurer une divulgation complète et satisfaisante de l'information financière.

En dernier lieu, le Bureau du contrôleur vérifie périodiquement la régularité des opérations financières des projets administrés directement par la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ). Il coordonne et prépare également les états financiers annuels de cette société.

### 1.7 La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications consiste essentiellement à informer les publics cibles sur le rôle de la Société et sur les programmes d'aide à l'habitation qu'elle administre. Pour ce faire, cette direction définit et met en oeuvre des stratégies et des activités de communication. Elle assure par ailleurs un rôle de soutien et de conseil auprès des entités administratives de la Société pour tout ce qui a trait aux communications.

Annuellement, chacun des programmes issus de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale nécessite plusieurs activités de communication qui visent à renseigner une clientèle cible de ménages

à faible revenu sur l'aide qui leur est destinée et sur les modalités d'accès pour s'en prévaloir. Durant l'année, les principales activités liées à ces programmes ont porté sur la mise à jour et la réédition du dépliant « Logement social — Le calcul de votre loyer », la préparation et la diffusion d'un nouveau dépliant sur le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA).

La Direction des communications a par ailleurs organisé 105 cérémonies officielles pour souligner la contribution des différents partenaires à la réalisation de projets d'habitation.

Du côté des programmes d'aide québécois, la Direction a participé, durant les premiers mois de l'année, à plusieurs expositions dans le but d'inciter la population à profiter des avantages du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » et du Programme d'aide à la mise de fonds.

La décision d'abaisser à 59 ans l'âge d'admissibilité au programme québécois d'allocation-logement Logirente et la révision annuelle de ses paramètres ont entraîné des activités de communication visant à inciter la clientèle potentielle à bénéficier des avantages de ce programme. Des messages publicitaires, un nouveau dépliant, un communiqué de presse et des entrevues ont été réalisés à cette fin.

De plus, la Direction des communications a publié, en cours d'année, d'autres documents d'information à l'intention de clientèles particulières. Mentionnons la réalisation et la diffusion d'un document synthèse des programmes d'aide à l'habitation traduit en cinq langues, destiné aux communautés espagnole, chinoise, cambodgienne, vietnamienne et arabe. Signalons aussi la parution du document intitulé « Synthèse des différents aspects de la gestion d'un office municipal d'habitation », s'adressant aux nouveaux directeurs et aux nouvelles directrices ainsi qu'aux membres des conseils d'administration des OMH.

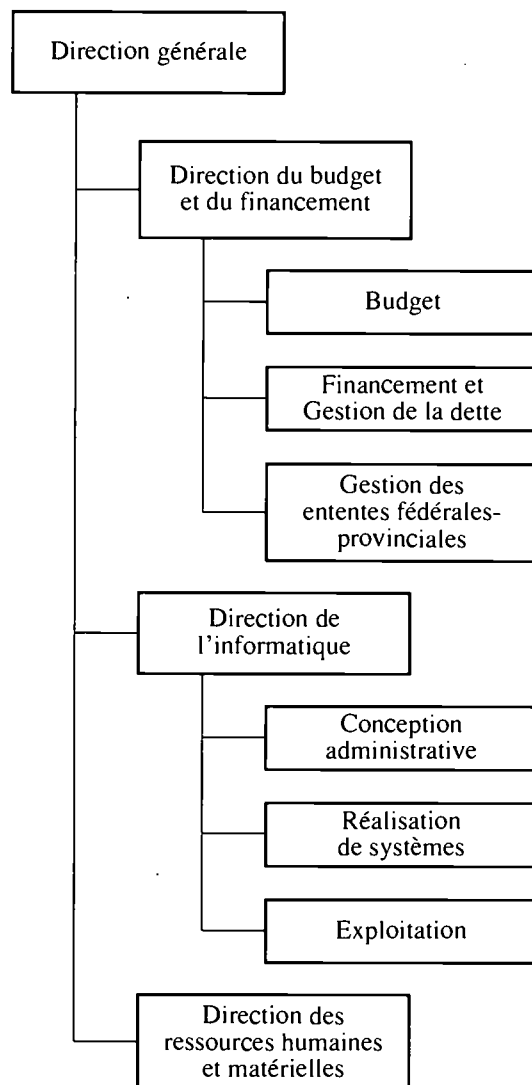
L'année 1992 ayant par ailleurs été marquée par le 25<sup>e</sup> anniversaire de la Société, la Direction des communications a contribué à l'organisation et à la coordination des activités entourant cet événement. En plus d'activités internes destinées au personnel de la Société, des articles et un document relatant les principales réalisations de la SHQ de 1967 à 1992 ont été publiés et diffusés auprès de ses partenaires. De même, le stand de la Société a véhiculé un message faisant état de cet anniversaire à l'occasion de divers événements durant l'année.

La Direction des communications a également continué d'assurer un service de renseignement téléphonique sur l'ensemble des programmes d'aide à l'habitation administrés par la Société d'habitation. Le personnel affecté aux renseignements a répondu à plus de 85 000 demandes en 1992.

La publication du bulletin interne d'information *L'Abri* s'est par ailleurs poursuivie pour la cinquième année consécutive. En outre, un nouveau mode de diffusion des communiqués internes nommé *L'Abri Express*, faisant appel à un réseau d'une cinquantaine de points d'affichage a été mis en place.

Tableau II

### Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration



#### 1.8 La Direction générale du financement et de l'administration

La Direction générale du financement et de l'administration a pour mandat d'assurer la gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires), la gestion des technologies de l'information et la gestion des ressources humaines et matérielles. De plus, la Direction générale conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société. Elle

adjuge également les contrats conclus par la Société, sauf ceux liés à la construction.

Trois directions relèvent de la Direction générale du financement et de l'administration.

### ***1.8.1 La Direction du budget et du financement***

La Direction du budget et du financement réalise et contrôle le cycle budgétaire de la Société. À cet égard, elle prévoit les besoins financiers liés aux programmes et au fonctionnement de la Société, présente les demandes budgétaires aux organismes centraux, négocie les enveloppes finales, contrôle l'utilisation des crédits votés et assiste les directions dans leur gestion budgétaire courante.

Sur le plan extra-budgétaire, la Direction effectue et administre les emprunts temporaires liés principalement à la construction des logements à loyer modique réalisés par la Société ou par des organismes sans but lucratif, ainsi que ceux liés aux programmes de restauration. Elle s'occupe également de concevoir des mécanismes d'emprunt à long terme pour le financement de ces programmes et de négocier des ententes avec des institutions financières pour en assurer l'implantation.

Parmi ses autres fonctions, la Direction du budget et du financement assure la gestion de la trésorerie et de la dette obligataire. Elle gère les prêts hypothécaires consentis par la Société pour la réalisation de HLM du secteur public. Elle prépare les réclamations auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les programmes à frais partagés en habitation et, enfin, elle gère les sommes reçues au titre de cette participation.

### ***1.8.2 La Direction de l'informatique***

La Direction de l'informatique conçoit, réalise et exploite des systèmes de traitement de l'information à l'intention des diverses unités administratives de la Société. Elle fournit également les ressources nécessaires dans les domaines de la micro-informatique et de la bureautique.

Au cours de l'année 1992, environ 64 années-personnes ont été affectées à l'exploitation des divers systèmes informatiques ainsi qu'aux services de micro-informatique et de bureautique.

La Direction maintient environ 25 systèmes corporatifs touchant le réseau des offices municipaux d'habitation (OMH), les immeubles, les programmes de subventions et la gestion comptable et financière centralisée. Pour ce faire, elle a recours à l'entreprise privée pour les services de traitement informatique sur ordinateur central et gère un parc de quelque 350 micro-ordinateurs destinés aux fonctions bureautiques courantes et à l'exploitation d'applications locales

plus spécialisées. Signalons également que la Société participe au comité de gestion informatique des OMH (COGI), pour lequel elle crée et entretient des systèmes pour la centaine d'offices qui administrent plus de 100 logements.

Des changements généraux survenus pendant l'année ont nécessité l'adaptation de plusieurs systèmes opérationnels corporatifs. En outre, les efforts de développement ont donné lieu entre autres aux réalisations suivantes: achèvement de la première phase du système d'information de gestion, réalisation du système profil des requérants, conception de la refonte des systèmes devant supporter la construction, analyses des procédés administratifs comptables et de gestion des réclamations à la SCHL pour les programmes de subventions aux organismes.

Par ailleurs, d'importantes modifications ont été apportées au système informatisé de gestion des logements sociaux, utilisé par les OMH. La Direction de l'informatique a ainsi fourni aux utilisateurs dans les offices, une nouvelle version du système de gestion des requérants. Elle a aussi sélectionné un progiciel de gestion d'entretien auprès de fournisseurs québécois.

Notons enfin, en matière de bureautique, la progression du réseau local auquel 250 micro-ordinateurs sont reliés.

### ***1.8.3 La Direction des ressources humaines et matérielles***

#### ***1.8.3.1 Les ressources humaines***

La Division des ressources humaines a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations du travail ainsi qu'à l'administration de la paie et des avantages sociaux. La Division est également responsable du programme d'aide aux employés et de la gestion de la santé et de la sécurité du travail.

Les activités de dotation ont permis à la Société de combler 36 postes permanents en 1992, dont 4 par affectation, 11 par mutation, 9 par voie de promotion et 12 au moyen du recrutement externe. Ces mouvements de personnel ont nécessité la publication et la gestion de 10 offres d'affectation et de mutation.

Compte tenu de la nature temporaire de certains programmes, la Société a eu recours en 1992 aux services de 210 personnes à titre occasionnel, pour des périodes plus ou moins longues, totalisant un effectif occasionnel d'environ 119 années-personnes.

En matière de développement des ressources humaines, la Division a donné la priorité aux besoins de formation exprimés par les gestionnaires. La majeure partie du budget alloué a été répartie entre les domai-

nes suivants: bureautique et informatique, administration, secteur du bâtiment et communications. Un total de 634,5 jours-personnes ont été consacrés aux diverses activités de perfectionnement.

La Division des ressources humaines a en outre mené en 1992 diverses activités favorisant la formation, l'information et la sensibilisation du personnel de la Société. Ainsi, elle a prolongé l'application du programme d'octroi de congés rémunérés pour études à temps complet à l'intention des femmes. Elle a également publié un document traitant des moyens et des attitudes susceptibles de favoriser l'évolution de la carrière dans la fonction publique. Dans le même esprit, la Division a conçu conjointement avec trois autres ministères et organismes, des sessions de réflexion et de planification de la carrière destinées au personnel de bureau, techniciens et assimilés. De plus, elle a publié une série de textes de sensibilisation à l'égard du programme d'aide aux employés.

Les activités de cette division ont en outre porté sur l'évaluation des emplois professionnels de niveau plus élevé et ont permis d'élaborer une politique organisationnelle et un plan d'action en santé et sécurité du travail.

Enfin, dans son mandat ayant trait à l'interprétation et à l'application des conventions collectives de travail, la Division des ressources humaines a assumé un rôle prépondérant dans le règlement des dossiers litigieux au cours de l'année.

### 1.8.3.2 Les ressources matérielles

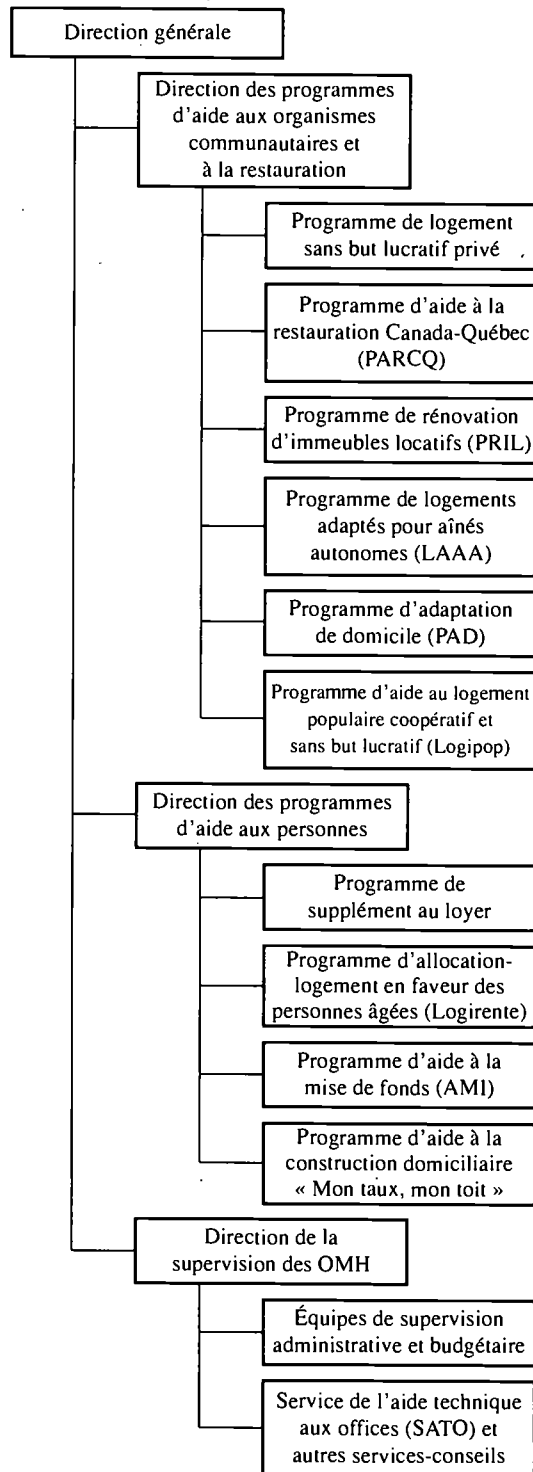
Cette division assume les activités d'approvisionnement en biens et services, la gestion des locaux, les services de télécommunications, de courrier et de messagerie. Elle voit également à la sécurité des personnes et des biens, à la diffusion des publications ainsi qu'au suivi de la logistique à l'occasion d'événements spéciaux.

Durant l'année, divers travaux d'aménagement ont été effectués dans les locaux de la Société, tant à Montréal qu'à Québec, et ont touché quelque 120 postes de travail.

Parmi les autres réalisations, signalons les améliorations apportées au système de gestion des équipements et des fournitures, l'élaboration de plans de mesures d'urgence et la mise en application d'un système de gestion pour tous les documents dont le calendrier de conservation reste à établir.

En ce qui a trait à l'application de la *Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics*, la Division des ressources matérielles a poursuivi son travail de sensibilisation auprès du personnel de la Société. Cette division a également continué à veiller au respect de cette loi dans les lieux désignés.

Tableau III  
Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes



## **1.9 La Direction générale de la gestion des programmes**

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration de la plupart des programmes dont la Société est responsable. De plus, la Direction générale représente la SHQ auprès de ses diverses clientèles et de ses mandataires, par l'intermédiaire de trois directions.

### **1.9.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration**

La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration est responsable de l'administration du Programme de logement sans but lucratif privé, du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), du Programme d'adaptation de domicile (PAD), du Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) et du Programme d'aide au logement populaire coopératif et sans but lucratif (Logipop).

Ces programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés à l'échelle locale. Dans le premier cas, la Société fait généralement affaire avec des groupes de ressources techniques (GRT), des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif (OSBL). Dans le second, la Société confie aux municipalités et aux municipalités régionales de comté (MRC) la responsabilité d'administrer localement le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, établi en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. C'est également par ce même réseau de mandataires que la Société administre le Programme de rénovation d'immeubles locatifs et le Programme d'adaptation de domicile. Quant au Programme de logements adaptés pour aînés autonomes, la Société en assure elle-même la gestion. Enfin, le Programme Logipop permet à la Société d'accorder une aide financière aux GRT, qui offrent une assistance technique aux organismes dans la réalisation de projets d'habitation en vertu du Programme de logement sans but lucratif privé.

Au cours de l'année 1992, la Direction a par ailleurs continué d'assurer le suivi des subventions aux bénéficiaires du programme Loginove, qui a pris fin en 1986. Ce programme visait la rénovation de logements détériorés.

### **1.9.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes**

Cette deuxième direction gère d'abord le Programme de supplément au loyer. La gestion de ce programme nécessite des interventions auprès des coopératives, des organismes sans but lucratif et des offi-

ces municipaux d'habitation pour le volet du marché locatif privé notamment. La Direction assure aussi l'orientation et la coordination du Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente), en collaboration avec le ministère du Revenu, qui traite les demandes de subvention et verse l'aide financière aux bénéficiaires. La gestion du Programme d'aide à la mise de fonds et du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit », dont les périodes d'inscription ont pris fin en 1992, sont également de la responsabilité de la Direction.

En outre, cette direction continue d'administrer les bénéfices accordés en vertu du Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de la *Loi sur l'habitation familiale*.

### **1.9.3 La Direction de la supervision des OMH**

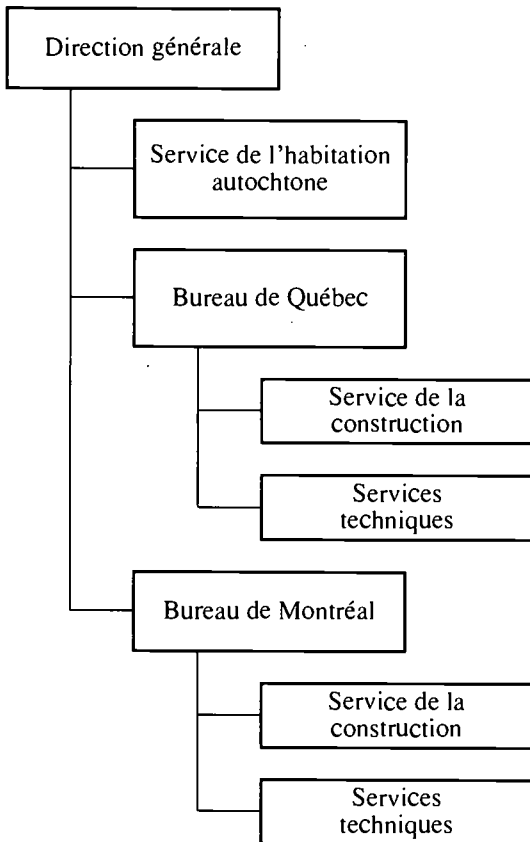
La troisième direction supervise les offices municipaux d'habitation (OMH) auxquels est déléguée la gestion des habitations à loyer modique (HLM) dites publiques. Le mandat de cette direction comporte un volet de contrôle du respect par les OMH des lois, règlements, normes et directives budgétaires et administratives régissant la gestion des HLM. Mais il comporte aussi un important volet d'aide technique et administrative auprès des offices.

La Direction de la supervision des OMH est constituée de deux unités : d'une part, les trois équipes chargées de la supervision administrative et budgétaire et, d'autre part, le bureau du directeur adjoint.

Sous la responsabilité du directeur, la première unité assiste la municipalité participant au programme d'habitation sociale dans le processus de création de l'office; elle informe les administrateurs de l'office sur le rôle, les pouvoirs et les responsabilités qui leur sont dévolus; elle renseigne et conseille le directeur de l'office quant aux règlements, normes et procédures qui régissent l'administration de l'office. Elle procède aussi à l'analyse de tous les documents budgétaires et financiers de l'office en vue de leur approbation par la Société.

Sous la responsabilité du directeur adjoint, la seconde unité regroupe deux entités. Le Service de l'aide technique aux offices (SATO) intervient dans les domaines relatifs à la gestion des immeubles et des équipements, à la gestion de l'énergie, à l'entretien préventif, à une banque de données sur les immeubles et aux assurances. Les autres services-conseils portent sur l'élaboration et la révision des politiques administratives et financières, la sélection des locataires, la location des logements, les ressources humaines et les relations du travail.

Tableau IV  
Structure administrative de la Direction générale du bâtiment



## 1.10 La Direction générale du bâtiment

La Direction générale du bâtiment assume l'entière responsabilité de la réalisation des projets d'habitation à loyer modique du secteur public et des projets d'habitation à loyer modique des secteurs public et privé pour les autochtones. De plus, la Direction générale s'est vu confier, en 1992, la réalisation des projets du Programme de logement sans but lucratif privé. Sa qualité de maître d'œuvre commande une intervention dont les activités se répartissent en trois catégories :

- construction des logements du Programme de logement sans but lucratif public (HLM) et privé en milieu urbain et rural;
- gestion du Programme de logement en milieu inuit;
- gestion des Programmes de logement pour autochtones hors réserve en milieu urbain (LUA) et rural (LRA);

Enfin, la Direction générale du bâtiment fournit une expertise technique à l'interne pour les programmes mentionnés ci-dessus ou d'autres programmes d'habitation et mandats spéciaux.

Pour l'exécution de ses mandats, la Direction générale du bâtiment compte sur l'expertise de trois entités administratives, soit les bureaux de Québec et de Montréal, et le Service de l'habitation autochtone.

### 1.10.1 Les bureaux de Québec et de Montréal

Les bureaux de Québec et de Montréal remplissent les mêmes fonctions sur des territoires différents et sont composés de deux services : le Service de la construction et les Services techniques. Le bureau de Québec couvre les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08, 09, 11 et 12; le bureau de Montréal, les régions administratives 05, 06, 07, 13, 14, 15 et 16. Sur son territoire, la ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du Programme d'habitation à loyer modique.

#### 1.10.1.1 Le Service de la construction

Le Service de la construction s'occupe de tout l'aspect administratif de la livraison du Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public en milieu urbain et rural, soit la planification et le suivi de la construction.

À l'étape de la planification, le chargé de projets est responsable du choix des terrains (en collaboration avec les municipalités), de l'acquisition des immeubles, de l'élaboration du programme de construction et de la gestion des contrats avec les firmes professionnelles telles que arpenteurs-géomètres, évaluateurs, notaires, architectes, ingénieurs en structure et en mécanique et électricité, ainsi qu'avec les firmes d'entrepreneurs généraux.

Le suivi de la construction suppose les activités suivantes: l'ouverture et l'analyse des soumissions, la négociation, le cas échéant, et la signature des contrats de construction, l'analyse des demandes de changements, la visite des chantiers, la gestion budgétaire des projets, la livraison des bâtiments et la fermeture financière des dossiers.

Par ailleurs, dans la livraison du Programme de logement sans but lucratif privé, le Service de la construction supervise et assiste les organismes sans but lucratif (OSBL) et les coopératives d'habitation (COOP) dans la réalisation des logements autorisés de la programmation 1992. De plus, il agit comme soutien aux groupes de ressources techniques (GRT).

Le Service de la construction s'est vu confier, par la Direction générale de la gestion des programmes, plusieurs mandats de réparations majeures du parc immobilier de la Société.



### 1.10.1.2 Les Services techniques

Le mandat principal des Services techniques est de fournir l'expertise technique nécessaire aux activités du Service de la construction. On y procède à des études de faisabilité, à l'analyse des plans et devis préparés par des firmes professionnelles externes, à des inspections de chantier, à des évaluations d'immeubles, à des sondages, à des relevés de terrain, à des estimations de changements en cours de construction, à la surveillance de chantiers et à des simulations d'implantation de bâtiments.

En outre, les Services techniques assistent diverses unités administratives de la Société qui ne sont pas rattachées à la Direction générale du bâtiment. En 1992, plusieurs mandats ont été confiés aux Services techniques par la Direction générale de la gestion des programmes, notamment dans les domaines de l'entretien des propriétés et de l'aide aux organismes communautaires.

La Société de gestion immobilière SHQ, la Direction générale du financement et de l'administration et la Direction générale de la planification et de la recherche ont également confié quelques mandats à ce service en cours d'année.

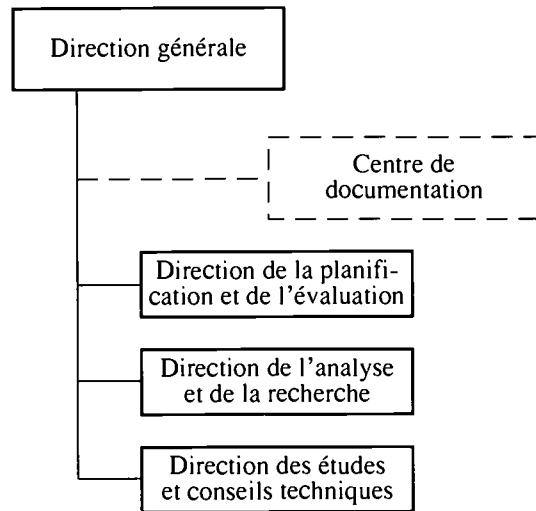
#### 1.10.2 Le Service de l'habitation autochtone

Le Service de l'habitation autochtone est responsable de la mise en oeuvre de tous les programmes d'habitation en milieu inuit et de ceux destinés aux autochtones hors réserve en milieux urbain et rural. De plus, le Service supervise et assiste les organismes chargés d'administrer localement les logements réalisés à l'intérieur de ces programmes.

Il est également responsable d'élaborer des orientations et de fournir des avis aux autorités gouvernementales sur les besoins et les priorités des autochtones hors réserve en matière d'habitation.

Tableau V

### Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche



### 1.11 La Direction générale de la planification et de la recherche

Cette direction générale a comme principaux mandats de:

- effectuer les analyses et les études nécessaires à la détermination des besoins, à la connaissance du parc de logements de même qu'au suivi du fonctionnement et de l'évolution du marché de l'habitation;
- préparer la planification des activités de la Société et en assurer le suivi;
- procéder à l'évaluation des programmes et des activités de la Société;
- en conformité avec les orientations, les priorités et les objectifs poursuivis par le gouvernement, proposer les ajustements nécessaires aux activités et aux programmes existants, concevoir et développer de nouveaux programmes;

- assurer la recherche portant sur les aspects sociaux, économiques, techniques et financiers de l'habitation;
- maintenir et renforcer les relations avec le milieu de l'habitation tant québécois qu'extérieur au Québec, diffuser de l'information et assurer des contacts professionnels avec les organismes concernés par les problèmes d'habitation.

Dans le but de remplir efficacement les mandats qui lui ont été confiés, cette direction générale comprend trois directions : la Direction de la planification et de l'évaluation, la Direction de l'analyse et de la recherche et la Direction des études et conseils techniques. De plus, les deux succursales du Centre de documentation de la SHQ, à Québec et à Montréal, sont rattachées administrativement à cette direction générale.

### *Le Centre de documentation de la SHQ*

Le Centre de documentation offre des services de prêt, de référence, de routage de périodiques et de prêt entre bibliothèques au personnel de la SHQ. Il est également ouvert aux organismes qui travaillent dans le secteur de l'habitation et au public, pour consultation.

À la suite d'un important élagage, la collection du Centre comprend environ 7 000 monographies (livres, rapports et études) et 370 abonnements payants et gratuits de revues, bulletins et périodiques de données statistiques. Au cours de l'année, quelque 850 nouvelles acquisitions ont été intégrées à la collection.

En 1992, la clientèle a consulté 1 390 monographies, dont 830 prêts et 560 consultations sur place. Le Centre a répondu à 1 240 demandes de référence dont 68 p. cent provenaient du personnel de la Société.

#### *1.11.1 La Direction de la planification et de l'évaluation*

Les activités de la Direction portent principalement sur la planification des interventions de la SHQ et sur l'analyse des programmes. Pour ce faire, elle doit planifier les activités de la Société, dont celles découlant de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, analyser et comparer les réalisations avec les résultats prévus. Elle effectue aussi des analyses et des études sur le profil socio-économique des clientèles des programmes et sur les indicateurs significatifs du domaine de l'habitation. De plus, elle évalue les programmes existants, participe à la conception de nouveaux programmes et maintient des relations avec les partenaires fédéraux et provinciaux.

Les principales réalisations de cette direction en 1992 ont eu pour objet la préparation du plan triennal d'interventions 1993-1995 découlant de l'Entente-

cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, du plan triennal 1993-1995 d'habitation en milieu inuit, la production de la Revue annuelle SHQ-SCHL 1991 sur les réalisations dans le domaine du logement social, la préparation d'une démarche d'analyse de programme à la SHQ et l'instauration d'un projet pilote de suivi de gestion des programmes de logement sans but lucratif public et privé.

Des travaux ont été réalisés afin de mesurer et de minimiser l'effet des coupures budgétaires fédérales dans le domaine du logement social. La Direction a par ailleurs représenté la SHQ au comité pan-canadien sur la répartition interprovinciale du budget fédéral en habitation.

D'autres activités ont porté sur la validation des besoins en HLM des municipalités inscrites à la programmation, la mise à jour des paramètres et la préparation du décret pour le programme Logirente et la mise en place d'une banque de données sur le profil des requérants de logements sociaux.

Par ailleurs, la Direction a participé avec la SCHL à des études sur la fixation des loyers moyens du marché et des plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux en matière de logement.

#### *1.11.2 La Direction de l'analyse et de la recherche*

Les responsabilités de cette direction comprennent les activités d'analyse et de recherche ayant pour buts de soutenir l'action de la SHQ sur la base d'une vision prospective des besoins d'habitation, et de stimuler l'innovation dans ce domaine, de concert avec les partenaires de la Société.

Durant l'année, cette direction a soutenu la réflexion entreprise sur les orientations de recherche de la Société. Cette démarche, alimentée par la tenue d'une consultation sur les besoins de recherche, doit conduire à une planification des travaux jugés prioritaires pour les années futures.

La Direction a effectué des travaux concernant les clientèles de l'habitation. Ainsi, dans le plan d'action gouvernemental en matière d'immigration et d'intégration, elle a amorcé la réalisation d'un programme de recherche sur les besoins de logement des ménages immigrants et des communautés culturelles. Elle a également établi la prévision de demande de logements à long terme pour l'opération gouvernementale de préparation d'une politique de la population. De plus, elle a participé au suivi des nouvelles initiatives en matière d'habitat à l'intention des personnes âgées et des personnes handicapées.

Plusieurs de ses travaux ont touché les conditions d'accès au logement sur le marché: analyse de la conjoncture et des transactions immobilières, enquête auprès des acheteurs de logements neufs, analyse des

résultats du programme AMI, participation à la définition de nouvelles avenues du secteur coopératif en habitation.

En matière de production et d'amélioration de l'habitat, on inscrira à son actif la publication d'une étude sur les indicateurs de la qualité de l'habitat, sur l'informatisation dans l'habitat québécois, ainsi que sur l'industrialisation de la maison à coût abordable. Elle a de plus assuré le suivi de projets de démonstration, dont un projet pilote de domotique pour personnes handicapées en HLM, et la collaboration à la tenue d'un concours architectural sur des concepts de logements familiaux dans les quartiers centraux de Montréal.

La Direction a poursuivi sa pratique de concertation avec les secteurs public, privé et universitaire. On lui doit notamment la tenue régulière de rencontres sur les innovations technologiques en habitation, et la collaboration à l'organisation des colloques « Vieillesse et support domotique » tenu en 1992, et « Habiter sa ville — enjeux pour les aînés » qui aura lieu en 1993. Elle a en outre produit le mémoire de la SHQ au Groupe de travail sur Montréal et sa région ainsi que les orientations de la Société aux fins de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

### ***1.11.3 La Direction des études et conseils techniques***

La Direction des études et conseils techniques fournit aux autorités et aux directions générales de la SHQ l'expertise scientifique et technique relative au bâtiment d'habitation, particulièrement dans les domaines de la normalisation, de la recherche et du transfert de connaissance.

À partir des orientations sur le produit à réaliser par la SHQ, elle détermine les normes et les standards de qualité à appliquer, en assure la mise à jour et l'interprétation. Elle représente la SHQ auprès des organismes de normalisation afin de contribuer à l'harmonisation de l'ensemble de la réglementation et d'en faciliter l'application dans le domaine de l'habitation.

En plus des avis, études et conseils techniques fournis, elle effectue la recherche reliée au bâtiment et apporte un éclairage sur des sujets d'actualité ayant un effet sur la qualité et la performance des projets d'habitation.

Au cours de l'année, la direction de la SHQ a donné son aval au nouveau cadre normatif qu'avait préparé la Direction des études et conseils techniques l'an dernier. Ce document, qui énonce les principes directeurs et les prescriptions fonctionnelles et techniques des futurs projets d'habitation de la SHQ, a été diffusé tant à l'interne qu'auprès de certains partenaires de la Société.

Quant au projet pilote des pavillons-jardins, la Direction a continué d'assurer la gestion des quatre prototypes déjà réalisés. L'évaluation des premiers pavillons-jardins et les recommandations qu'elle a soumises aux autorités de la Société l'an dernier ont débouché sur l'autorisation d'une seconde phase d'expérimentation dont les modalités seront déterminées en 1993.

Signalons enfin l'amorce d'un projet expérimental sur la ventilation réalisée en étroite collaboration avec les directions générales du Bâtiment et de la Gestion des programmes. Ce projet vise à vérifier et à commenter la norme CSA-F326 et d'autres propositions de ventilation mécanique des habitations pouvant être incluses au Code national du bâtiment dont la refonte est prévue en 1995.

## Chapitre II

### Les programmes, activités et réalisations

#### 2.1 La synthèse des réalisations de 1992

Les interventions de la SHQ durant l'année 1992 ont contribué à l'amélioration du logement de 218 143 ménages (voir tableau VI). La majeure partie de ces interventions a touché des ménages à faible revenu, que ce soit sous la forme d'une aide à long terme comme dans les programmes HLM ou d'une aide plus ponctuelle, pour les programmes de rénovation ou d'adaptation. Les 87 102 unités d'habitation rattachées aux interventions à frais partagés ont mis à contribution les gouvernements du Canada, du Québec (et les municipalités, pour les HLM du secteur public et le Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé).

D'autres programmes entièrement financés par le Québec ont également rejoint des ménages à faible revenu. Ainsi, un total de 46 641 ménages âgés à revenu modeste ont été admis au Programme d'allocation-logement Logirente. Dans le secteur de la rénovation, le Québec a entrepris de financer les travaux de réparation de 7 425 logements loués à des ménages principalement à faible revenu grâce au Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), tandis que 921 autres unités occupées par des propriétaires à revenu modeste se sont vu octroyer une subvention à même des crédits supplémentaires qu'il a alloués au volet rural du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Tout compte fait, les interventions de la Société en faveur des clientèles à faible revenu auront touché 142 089 ménages et engagé 429 millions de dollars, soit 83 p. 100 de l'ensemble du budget consacré aux programmes.

L'importante réduction du budget fédéral en habitation sociale pour l'année 1992 a amené la SHQ à réaménager ses priorités d'intervention. Ce réaménagement s'est d'abord traduit par une diminution du rythme de réalisation de nouvelles unités d'habitation du programme HLM du secteur public régulier, qui est passé de 1 815 unités mises en exploitation, en 1991, à 1 646 unités, en 1992 (voir tableau X). On remarque par ailleurs un accroissement du nombre d'unités touchées par le Programme de supplément au loyer du secteur locatif privé, qui a atteint 5 435 au 31 décembre dernier alors que, à la même date en 1991, ce nombre était de 3 954.

En examinant l'ensemble des programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de logements, on note une augmentation sensible du nombre de ménages

rejoints. En effet, 15 980 ménages ont bénéficié, en 1992, des programmes PARCQ et PRU, incluant les crédits supplémentaires alloués au volet rural par le Québec (6 715 et 921), PRIL (7 425) et PAD (919), tandis que, en 1991, les mêmes programmes avaient rejoint un total de 13 902<sup>1</sup> ménages.

Au cours de l'année, la Société a par ailleurs engagé des budgets pour la subvention de nouvelles unités d'habitation à l'intention de ménages à faible revenu (voir tableau VII). Dans ses interventions à frais partagés, elle a cherché à maintenir le rythme des engagements avec 3 550 unités, en 1992, par rapport à 3 299, en 1991. L'engagement d'unités HLM des secteurs public et privé et d'unités de logements pour autochtones hors réserve a été moindre en 1992 qu'en 1991. C'est surtout dans le volet locatif privé du Programme de supplément au loyer que les engagements ont augmenté, soit 1 499 nouvelles unités. L'engagement d'unités du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec a, pour sa part, connu une baisse, 6 715 unités ayant été engagées, en 1992, et 7 509, en 1991.

En ce qui a trait aux interventions de la Société plus directement liées à la conjoncture économique, il convient de signaler les résultats obtenus en 1992 en matière d'aide à la construction et à l'acquisition d'habitations. Les programmes AMI et « Mon taux, mon toit » ont permis à la Société d'aider quelque 17 800 ménages à acquérir une résidence neuve ou existante, et ce, malgré la fermeture de la période d'inscription de ces programmes, à la fin de mars 1992. Au 31 décembre dernier, la Société comptait ainsi plus de 73 300 ménages bénéficiant des programmes AMI et « Mon taux, mon toit ».

Dans un autre ordre d'idées, signalons que la Société est responsable, depuis octobre 1992, d'un nouveau programme à frais partagés avec le gouvernement fédéral. Il s'agit du Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA). Ce programme, qui a été instauré sur une base expérimentale de deux ans, s'inscrit dans la stratégie d'intégration des personnes handicapées du gouvernement du Canada. Il a pour but d'aider les personnes à faible revenu de 65 ans et plus à financer le coût de travaux d'adaptations mineures à leurs logements afin qu'elles puissent continuer à y vivre de façon autonome et sécuritaire.

1 Ce nombre inclut les données du PRIL disponibles à la SHQ au 31 décembre 1991, plutôt que celles indiquées au Rapport annuel de 1991, qui étaient des projections.

Comme le montre cette synthèse des activités de la SHQ, en 1992, la plus grande part de ses interventions a eu pour but d'accroître l'offre de logements à prix abordable et de qualité convenable, pour une clientèle qui ne peut s'offrir ou se procurer un tel logement sans devoir y consacrer une part trop importante de ses revenus. En parallèle, on remarque un certain nombre d'interventions liées à la conjoncture et destinées à d'autres clientèles sans égard à leurs revenus, comme ce fut le cas notamment pour l'aide à la construction et à l'acquisition d'habitations.

— *L'amélioration de la qualité des services*

En 1992, la Société a par ailleurs franchi les premières étapes d'implantation de son programme d'amélioration de la qualité. Ainsi, le mouvement s'est étendu à l'ensemble du personnel, faisant suite

au travail préliminaire qu'avaient amorcé en 1991 une coordonnatrice de la démarche qualité, la direction et les gestionnaires de la Société, une équipe de formateurs internes et des consultants du Groupe CFC.

En cours d'année a eu lieu le lancement officiel du programme nommé « Qualité en tête », suivi de deux sessions d'atelier regroupant chaque équipe de travail en compagnie de leur gestionnaire et d'un formateur interne. D'une durée de deux jours, les ateliers ont permis au personnel de se sensibiliser aux concepts et aux impératifs de la qualité, d'analyser les processus de travail et de proposer des plans d'amélioration. Plus tard, les équipes ont amorcé la réalisation de leurs plans d'amélioration. Pour réaliser l'ensemble des étapes d'implantation du programme « Qualité en tête », la Société a alloué un budget global de 230 000 \$.

Tableau VI

## Sommaire des interventions de la SHQ en unités d'habitation en 1992

		Sous- totaux
Programmes à frais partagés entre le Canada et le Québec		
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH et la SGI-SHQ	60 112 <sup>1</sup>	
1.1.2 Logements pour Inuit, au nord du 55 <sup>e</sup> parallèle	1 511	
1.1.3 Logements spéciaux	276	61 899
1.2 Sans but lucratif privé (Coopératives et organismes sans but lucratif)	4 710	4 710
1.3 Logements pour autochtones hors réserve (milieux urbain et rural – LUA – LRA)	1 633	1 633
		<u>68 242</u>
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	5 435	
2.2 Coopératives et organismes sans but lucratif	3 413	
2.3 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	1 516	
2.4 Logements pour personnes handicapées	1 361	
2.5 Autres	350	12 075
3. Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)	70	70
4. Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et Programme de réparations d'urgence (PRU)	6 715	6 715
		<u>87 102</u>
Programmes financés par le Québec		
5. Crédits supplémentaires au volet rural du PARCQ <sup>2</sup>	921	
6. Programme d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente)	46 641 <sup>3</sup>	
7. Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)	7 425	
8. Programme d'adaptation de domicile (PAD)	919	55 906
9. Programmes en phase de fermeture		
9.1 Programme d'aide à la mise de fonds — accession à la propriété (AMI)	53 252	
9.2 Programme d'aide à la construction domiciliaire (Mon taux, mon toit)	20 085 <sup>4</sup>	
9.3 Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle	37	
9.4 Loi sur l'habitation familiale	1 761	75 135
		<u>131 041</u>
<b>Total</b>		<b>218 143</b>

1 Ce nombre exclut 31 unités supervisées par la SGI-SHQ et qui sont admissibles à une subvention en vertu du Programme de supplément au loyer.

2 Dans le cadre de son plan de soutien à l'économie, le Québec a alloué seul des crédits supplémentaires pour la rénovation en milieu rural en 1991.

3 Un total de 53 205 ménages ont cependant reçu l'allocation-logement en 1992 (voir section 2.4.1).

4 De ce nombre, la Société avait admis conditionnellement les demandes de subvention de 63 ménages au 31 décembre 1992.

Tableau VII

**Sommaire des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées<sup>1</sup>, en 1991 et 1992**

	1991	1992
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH	1 596	1 272
1.1.2 Logements pour Inuit, au nord du 55 <sup>e</sup> parallèle	144	50
	1 740	1 322
1.2 Sans but lucratif privé		
1.2.1 Coopératives et organismes sans but lucratif	764	436
1.2.2 Unités spéciales	104	117
	868	553
1.3 Logements pour autochtones hors réserve (LRA-LUA)	267	176
<b>Sous-total</b>	<b>2 875</b>	<b>2 051</b>
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	—	1 499
2.2 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	304	—
2.3 Logements pour personnes handicapées	120	—
	424	1 499
<b>Sous-total (HLM et Supplément au loyer)</b>	<b>3 299</b>	<b>3 550</b>
3. Programmes d'aide à la restauration (PARCQ et PRU)		
<b>Sous-total</b>	7 509	6 715
<b>Total</b>	<b>10 808</b>	<b>10 265</b>

1 Nouvelles unités d'habitation pour lesquelles la SHQ s'est engagée, en 1991 et en 1992, à verser des subventions.

## 2.2 Le financement des projets d'habitation

Depuis sa création en 1967, et jusqu'à 1974, la Société d'habitation du Québec a prêté à d'autres organismes des fonds empruntés de la Société centrale d'hypothèques et de logement<sup>1</sup> et du ministère des Finances du Québec, pour permettre la réalisation de projets d'habitation à loyer modique. Ainsi, 19 175 logements à loyer modique ont été construits par les offices municipaux d'habitation à l'aide de prêts hypothécaires consentis par la SHQ.

Des modifications apportées aux ententes fédérales-provinciales en matière d'habitation sociale, ainsi que les changements subséquents apportés à la Loi sur la SHQ en 1974, ont permis à la Société de se substituer aux municipalités et aux organismes sans but lucratif dans la réalisation de programmes d'habitation à loyer modique. Le financement des projets a toutefois continué d'être assuré par des fonds des gouvernements fédéral et provincial jusqu'au début des années 1980. La Société a alors commencé à avoir

recours au marché financier pour le financement des ensembles immobiliers dont elle est propriétaire, conformément à de nouveaux accords conclus avec la SCHL en 1979. Ces initiatives ont permis jusqu'à maintenant la réalisation de 43 224 logements, gérés par des offices municipaux d'habitation, la Société de gestion immobilière SHQ et les municipalités des villages nordiques (voir tableau VIII).

Au cours de l'année 1992, la Société a contracté des emprunts pour un montant cumulatif de 5 milliards de dollars (incluant les refinancements et les emprunts temporaires faits pour rembourser le ministre des Finances du Québec) pour le financement à court terme des ensembles de logements à loyer modique réalisés par elle-même ou par des organismes sans but lucratif. Cette somme couvre également des déboursés relatifs au versement ou à l'octroi de l'aide financière à l'intérieur des programmes de restauration et sert à financer les besoins courants de la gestion de sa caisse.

1 Maintenant appelée la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tableau VIII

**Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public**

Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1992

	Projets	Chambres	Total	Personnes âgées	Logements familles	Personnes handicapées	Coût des projets (000 \$)
Logements à loyer modique <sup>1</sup>							
a) immeubles municipaux	311	—	19 175	5 380	13 752	43	358 061 <sup>2</sup>
b) immeubles de la Société	1 494	214	43 224	29 263	13 202	759	1 861 373
<b>Total</b>	<b>1 805</b>	<b>214</b>	<b>62 399</b>	<b>34 643</b>	<b>26 954</b>	<b>802</b>	<b>2 219 434</b>
			(100 %)	(55,5 %)	(43,2 %)	(1,3 %)	

1 Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

2 Incluant la partie financée par les municipalités.

**2.3 Les programmes d'aide à l'habitation à frais partagés**

Les gouvernements du Canada et du Québec ont signé, le 13 mai 1986, l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Cette entente vise deux objectifs : par une planification commune des activités, atteindre plus efficacement les clientèles à faible revenu en matière d'habitation et supprimer les éléments qui font double emploi dans les programmes d'aide à l'habitation.

Par cette entente, la SHQ gère tous les programmes d'habitation sociale dans l'ensemble du territoire du Québec. Les coûts qui en résultent sont partagés entre les pouvoirs publics concernés, selon des proportions qui peuvent varier suivant le type de programme.

Pour tous les programmes d'aide à l'habitation à frais partagés faisant partie de l'entente-cadre, chaque projet d'habitation doit faire l'objet d'un engagement auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Un engagement désigne une promesse écrite du gouvernement fédéral de participer au financement d'une unité ou d'un projet d'habitation et d'y consacrer les crédits nécessaires.

Trois grandes catégories de programmes d'aide à l'habitation découlent de l'entente-cadre de 1986. Ce sont les programmes d'habitation à loyer modique, le Programme de supplément au loyer et le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec.

**2.3.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM)**

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes seules et des personnes âgées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages éprouvant des difficultés à trouver des logements con-

venant à leurs besoins, et qui doivent déboursier plus de 30 p. 100 de leurs revenus pour se loger. De plus, les personnes ayant des besoins de logement spéciaux sont admissibles. Il s'agit notamment de personnes ayant un handicap locomoteur ou une déficience intellectuelle. Les projets d'habitation à loyer modique appartiennent au secteur public ou au secteur privé, selon qu'ils sont propriété de la SHQ ou de ses mandataires, les offices municipaux d'habitation (OMH) et la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), d'une part, ou propriété d'organismes sans but lucratif privés ou de coopératives, d'autre part.

**2.3.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public**

Ce programme fournit des subventions pour des projets de logements locatifs parrainés par des organismes publics. Les projets doivent appartenir ou être exploités par la SHQ ou l'un de ses mandataires (office municipal d'habitation, Société de gestion immobilière SHQ).

En 1992, la Société a engagé 1 272 unités d'habitation de type HLM public auprès de la SCHL (voir tableau IX). La réalisation de ces logements entraînera des investissements de 86 470 512 \$.

Tableau IX

**Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public**

Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL

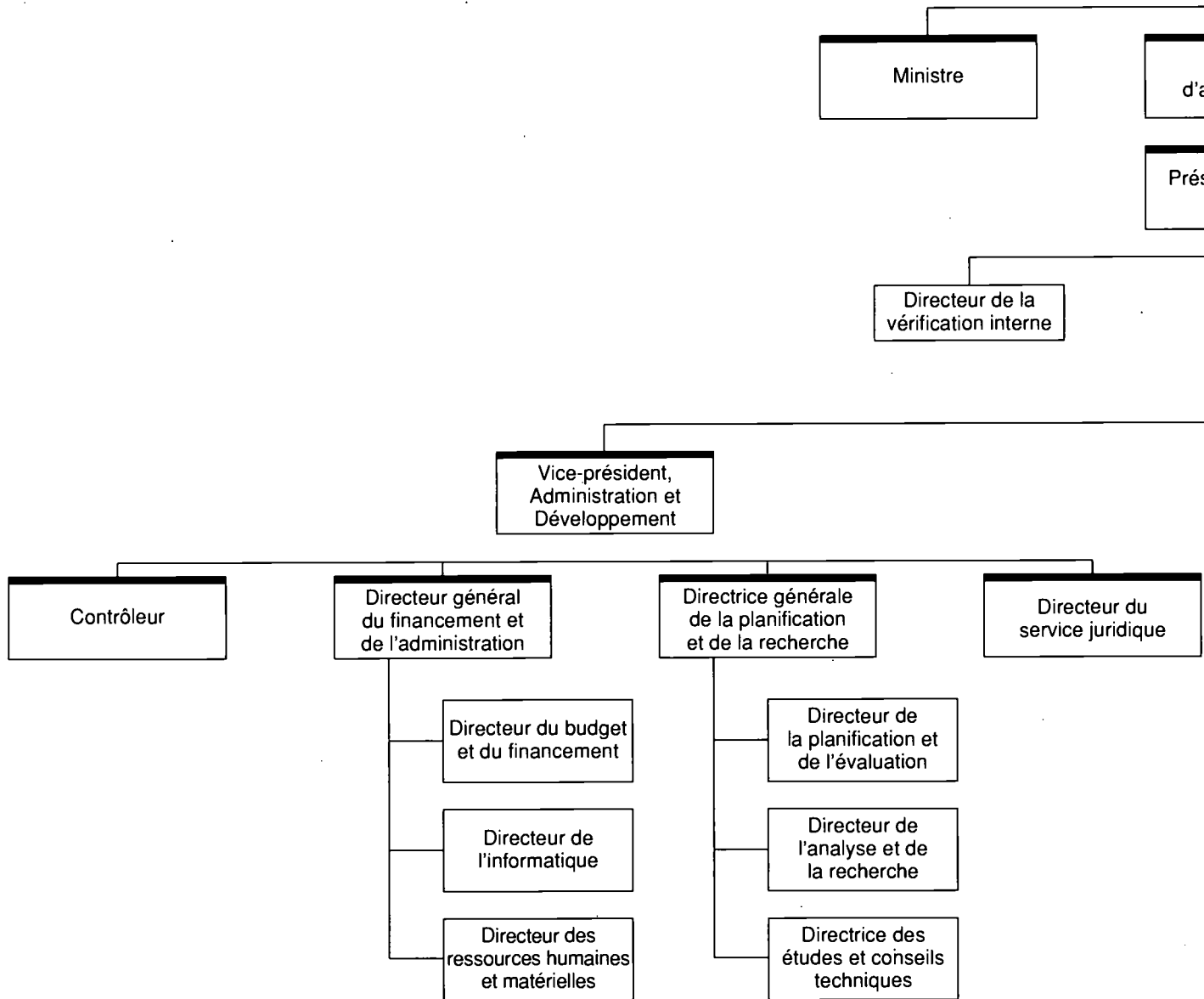
Année	milieu urbain <sup>1</sup>	milieu rural <sup>2</sup>	Total
1991	1 447	149	1 596
1992	1 232	40	1 272

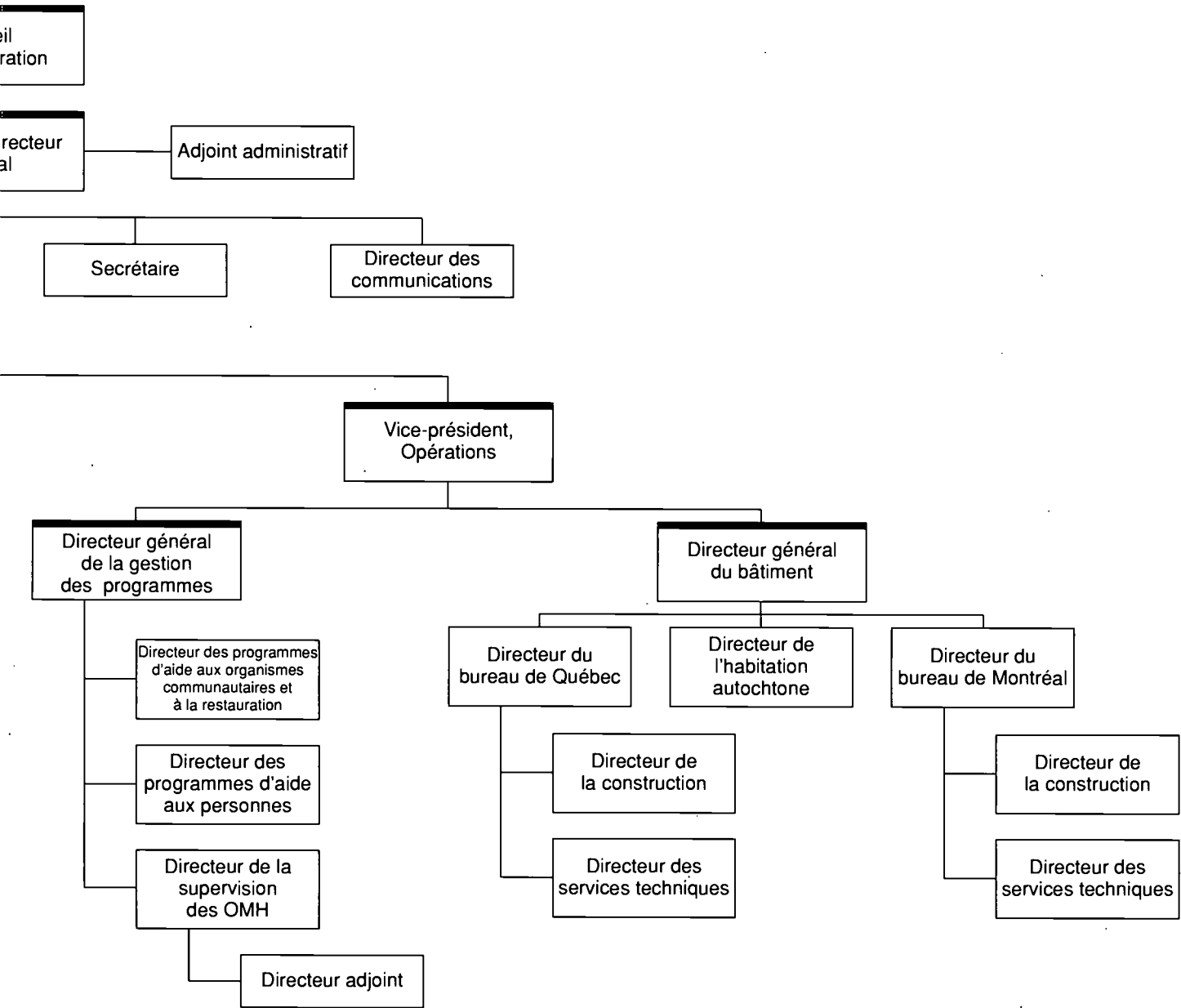
1 Municipalités de 2 500 habitants et plus.

2 Municipalités de moins de 2 500 habitants.



## L'organigramme de la Société d'habitation du Québec





### — Construction, achat et conversion

Pour atteindre les objectifs du Programme d'habitation à loyer modique du secteur public, la Société construit de nouveaux logements, convertit certains immeubles et peut acheter des édifices existants.

Au cours des dernières années, le type d'intervention pour la réalisation des logements à loyer modique s'est sensiblement modifié. En effet, l'acquisition d'immeubles existants et la conversion de bâtiments non-résidentiels sont maintenant pratique courante et plus particulièrement dans les villes de Québec et de Montréal. En 1992, 13 immeubles de 263 logements ont été acquis dans la ville de Montréal, 5 immeubles de 45 logements dans la ville de Québec et un immeuble de 40 logements dans la ville de Trois-Rivières.

En 1992, la Société a entrepris la construction de 40 projets d'habitation comptant 1 184 logements, en comparaison de 70 projets comprenant 1 625 logements l'année précédente. En cours d'année, elle a de plus mis en exploitation 1 646 logements répartis dans 63 projets, alors que, en 1991, elle en avait mis en exploitation 1 815 faisant partie de 81 projets (voir tableau X).

Les prêts servant au financement de ces projets sont amortis sur une période de 35 ans pour les projets en milieu urbain et sur 25 ans pour les projets en milieu rural.

### — La gestion des habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Les habitations à loyer modique, propriété des offices municipaux d'habitation (OMH) ou appartenant à la Société d'habitation du Québec, sont administrées localement par un office municipal d'habitation mandataire de la Société. Les logements à loyer modique sont régis par la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* et par les règlements adoptés en vertu de celle-ci.

Le tableau XI présente l'évolution du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation en 1991 et 1992. Le parc HLM a augmenté de 1,9 p. 100 durant la dernière année et comptait 60 143 logements, au 31 décembre 1992.

Les offices reçoivent, généralement sur une base trimestrielle, des subventions destinées à combler le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation annuels de l'ensemble immobilier et les revenus provenant des loyers. Le coût du loyer assumé par les locataires est établi en fonction de leurs revenus.

Le loyer versé par les locataires est établi suivant le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Selon ce règlement, le loyer de base d'un logement social est de 25 p. 100 des revenus du chef de ménage et, s'il y a lieu, du deuxième occupant ayant les revenus les plus élevés. Lorsque le deuxième occupant est un enfant majeur de 18 à 24 ans ayant des revenus, le loyer prend la forme d'une contribution graduelle de sa part, jusqu'à un maximum mensuel. Enfin, les locataires doivent assumer des montants forfaitaires pour l'électricité (environ 25 \$ par mois) et le stationnement s'il y a lieu.

Le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit, au 31 décembre 1992, à 232 955 590 \$ (voir tableau XII). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

C'est ainsi que pour les logements faisant l'objet d'un premier engagement auprès de la SCHL depuis 1988, le partage s'effectue de la façon suivante: gouvernement du Canada, 59 p. 100; gouvernement du Québec, 31 p. 100; les municipalités, 10 p. 100.

Tableau X

### Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Mises en chantier et logements mis en exploitation<sup>1</sup> selon le type de clientèle en 1991 et 1992

Mises en chantier	Clientèle			Total Projets/ logements
	Familles	Personnes seules	Personnes âgées	
Année				
1991	718	—	907	70/1 625
1992	474	192	518	40/1 184
<b>Logements mis en exploitation</b>				
1991	729	129	957	81/1 815
1992	675	135	836	63/1 646

<sup>1</sup> À compter de 1992, on calcule le nombre de logements mis en exploitation sur la base de la date d'ajustement des intérêts qui marque la fin de la capitalisation des intérêts et le début de la période d'exploitation.

Auparavant, la date de prise de possession par les OMH servait de référence pour calculer les logements mis en exploitation. Les données de l'année 1991 ont été ajustées en conséquence.

Tableau XI

**Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public**Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1991 et 1992<sup>1</sup>

Cumulatif au	Nombre d'OMH	Nombre de logements à loyer modique		
		Gérés par OMH	Gérés par SGI - SHQ <sup>2</sup>	Total
31 décembre 1991	650	56 953	1 545	58 498
31 décembre 1992	656	58 599	1 544	60 143

1 Le parc immobilier est établi sur la base de la même convention servant au calcul du nombre de logements mis en exploitation (voir note du tableau X).

2 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée localement à des organismes sans but lucratif sous la responsabilité de la SGI-SHQ.

À l'intérieur de son programme de logement public, la SHQ paie, dans la proportion prévue aux conventions intervenues entre elle et ses mandataires, des taxes foncières, des taxes d'amélioration locale et de services, au même titre et sur la même base que pour des immeubles à logements de valeur comparable. Ainsi, pour l'année 1992, la Société a assumé des comptes de taxes provenant de 676 municipalités pour un montant total de 55 486 320 \$.

Pendant l'année 1992, la Société a poursuivi l'intervention entreprise en 1982, portant sur le suivi de l'évaluation foncière des habitations à loyer modique. Au cours de cette intervention, la Société a procédé à une demande de révision de l'évaluation foncière dans le cas de 44 unités d'évaluation, pour un total de 1 102 logements répartis dans 23 municipalités.

Tableau XII

**Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public**Déficit d'exploitation en 1992 et contributions des gouvernements concernés<sup>1</sup>

Déficit total	232 955 590 \$
Part des municipalités	23 004 579 \$
Part de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	209 951 011 \$

1 Selon les prévisions budgétaires 1992, établies par les offices municipaux d'habitation et approuvées par la Société d'habitation du Québec (données au 20 janvier 1993).

Tableau XIII

**Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public**

Coûts d'exploitation et revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1991 et 1992

Types de dépenses	1991 <sup>1</sup>		1992 <sup>2</sup>	
	\$ /	%	\$ /	%
Administration	37,24/	6,6	39,28/	6,7
Exploitation	127,44/	22,6	138,92/	23,5
Entretien	30,92/	5,5	37,76/	6,4
Améliorations et réparations majeures	24,98/	4,4	29,49/	5,0
Financement	272,08/	48,2	265,19/	44,9
Taxes et permis	71,65/	12,7	79,59/	13,5
<b>Sous-total</b>	<b>564,31/</b>	<b>100,0</b>	<b>590,23/</b>	<b>100,0</b>
<b>Types de revenus</b>				
Revenus de location	243,33/	43,1	256,36/	43,4
Subventions au déficit d'exploitation	320,98/	56,9	333,87/	56,6

1 Selon les états financiers approuvés des OMH (données au 20 janvier 1993).

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH (données au 20 janvier 1993).

### 2.3.1.2 Les habitations à loyer modique (HLM) du secteur public pour Inuit (au nord du 55<sup>e</sup> parallèle)

Les premières interventions de la Société d'habitation du Québec dans le domaine de l'habitation en milieu inuit remontent à 1978. En 1981, les gouvernements du Canada et du Québec signaient une entente par laquelle la Société devenait propriétaire de quelque 800 logements appartenant antérieurement au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par la suite, la Société a signé d'autres ententes avec les municipalités de villages nordiques en vue de leur confier l'exploitation et l'entretien des logements sociaux. Ces ententes, dont la durée ne peut excéder 50 ans, prévoient le versement par la Société de subventions couvrant la totalité du déficit annuel d'exploitation reconnu. Les coûts en sont assumés à 75 p. 100 par le gouvernement du Canada et à 25 p. 100 par le gouvernement du Québec.

À la fin de l'année 1992, un total de 1 687 unités d'habitation à loyer modique pour Inuit avaient été réalisées ou étaient en voie de l'être dans le Nord-du-Québec. De ce nombre, 1 535 unités ont été construites ou rénovées et 152 des logements transférés à la Société en 1981 restent à rénover ou à remplacer. Les immobilisations totales depuis 1980 sont de l'ordre de 230,5 millions de dollars, incluant des immobilisations de 14,7 millions, en 1992, pour les 50 nouvelles unités engagées en vertu de l'entente-cadre fédérale-provinciale et pour le remplacement de 26 autres unités (voir tableau XIV).

Selon les prévisions budgétaires 1992, les subventions au déficit d'exploitation des 1 511 logements en exploitation se chiffraient à 40,0 millions de dollars. De ce nombre, 58 unités d'habitation étaient à l'usage de fonctionnaires en poste dans le Nord-du-Québec (administration régionale Kativik et centres hospitaliers de la Baie-d'Hudson et de la Baie-d'Ungava).

La construction d'une habitation à loyer modique est une entreprise beaucoup plus onéreuse au nord du 55<sup>e</sup> parallèle que dans la partie méridionale du Québec. Alors que, ailleurs au Québec, en 1992, un logement type pour familles coûtait en moyenne à la Société 66 600 \$, le coût d'une telle habitation dans le Grand Nord était de 193 864 \$.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer cette différence substantielle. Les trois principaux sont les conditions climatiques, l'éloignement et la nature du produit livré. En effet, le pergélisol ne permet aucune excavation et la saison propice à la construction est courte. De plus, l'éloignement occasionne des coûts additionnels comme l'emballage et le transport des matériaux par bateau ou par avion, sans compter le déplacement et l'hébergement de la main-d'oeuvre. En outre, les familles sont généralement plus nombreuses que dans le Sud et il n'y a pas de tradition de constructions multifamiliales, de sorte qu'on construit des unités de type unifamilial. Enfin, le climat exige des matériaux et une isolation de qualité supérieure.

Tableau XIV  
**Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit**  
 Programmation 1992

Municipalité ou organisme	Exploitation 1992		Immobilisations 1992		Immobilisations 1980 à 1992 <sup>1</sup>	
	Logements	Subventions \$	Logements	Coût de réalisation prévu \$	Logements	Coût de réalisation \$
Administration régionale Kativik	7	3 16 916	—	—	7	1 501 432
Akulivik	81	2 089 224	—	—	81	11 762 234
Aupaluk	26	762 616	6	1 205 400	32	4 828 374
Inukjuak	219	6 246 893	—	—	219	33 446 000
Ivujivik	41	1 168 654	—	—	37	5 168 040
Kangiqsualujuaq	105	2 830 041	—	—	98	15 310 400
Kangiqsujuaq	85	2 307 405	—	—	85	12 469 345
Kangirsuk	79	2 204 192	—	—	78	12 117 400
Kuujuuaq	228	5 270 864	28	4 903 200	238	34 147 628
Kuujuarapik	117	2 836 228	13	2 447 700	118	17 986 900
Povungnituk	192	5 464 670	—	—	192	30 146 500
Quaqtaq	58	1 435 648	—	—	58	8 641 589
Salluit	136	3 666 871	20	4 486 300	146	25 156 488
Tasijuaq	26	791 266	9	1 691 100	35	5 122 700
Umíujaq	60	1 626 307	—	—	60	7 756 500
Centre hospitalier de la Baie-d'Hudson	41	756 465	—	—	41	3 931 900
Centre hospitalier de la Baie-d'Ungava	10	221 048	—	—	10	1 056 200
<b>Total</b>	<b>1 511</b>	<b>39 995 308</b>	<b>76</b>	<b>14 733 700</b>	<b>1 535</b>	<b>230 549 630</b>
<b>Coût mensuel moyen par logement</b>	<b>18 132<sup>2</sup></b>	<b>2 206</b>				
<b>Coût moyen de réalisation par logement</b>				<b>193 864</b>		<b>150 195</b>

1 Incluant les immobilisations de 1992.

2 Nombre de mois-logements, c'est-à-dire le nombre total de mois durant lesquels les logements ont été en exploitation.

### 2.3.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Ce programme est issu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. La SHQ est chargée de son administration sur le territoire québécois tandis que les gouvernements fédéral et provincial en assument respectivement 75 p. 100 et 25 p. 100 du coût.

Le premier volet du programme permet de subventionner des coopératives d'habitation locative (COOP) et des organismes sans but lucratif (OSBL) qui réalisent des logements à prix abordable, de qualité et de taille convenables et les mettent à la disposition de familles et de personnes seules, de personnes

âgées ou handicapées, à faible revenu; ce sont les projets de logements appelés « réguliers ». Un second volet permet d'aider les COOP et les OSBL à réaliser des projets de logements dits « spéciaux », destinés à des clientèles particulières, généralement des personnes éprouvant des problèmes d'ordre physique, mental ou social. Des projets prévoyant la construction de logements neufs, l'achat, la rénovation ou la conversion d'immeubles existants peuvent être admis dans les deux volets du programme.

La Société invite périodiquement les COOP et les OSBL à lui présenter des projets de logements réguliers au moyen d'un processus d'appel public de propositions. Depuis 1986, six appels de propositions ont été tenus. Parmi les projets soumis, la SHQ sélectionne les projets répondant le mieux aux objectifs

poursuivis, en collaboration avec la SCHL. Pour le choix des projets spéciaux, la Société s'associe principalement au ministère de la Santé et des Services sociaux.

En fin d'année, la Société avait ainsi sélectionné un total de 450 projets comprenant 6 177 unités d'habitation, depuis le début du programme. Dans le volet régulier, 322 projets comprenant 4 824 unités ont été retenus tandis que 128 projets totalisant 1 353 unités ont été sélectionnés dans le volet spécial.

Les groupes parrains dont les projets sont sélectionnés peuvent se voir accorder un prêt de démarrage. Les prêts de démarrage peuvent atteindre 75 000 \$ par projet plus 3 p. 100 de la valeur du prêt hypothécaire nécessaire pour couvrir les coûts de réalisation excédant 500 000 \$ jusqu'à un prêt maximum de 500 000 \$. Durant l'année, 103 nouveaux organismes ont bénéficié d'un prêt de démarrage avancé par la Société pour un montant total de 2 482 544 \$. Ces prêts sont remboursés à la Société par les organismes bénéficiaires lors du premier débours du prêt hypothécaire finançant la réalisation des projets.

Parmi les projets sélectionnés depuis le début du programme, 380 projets totalisant 5 364 unités d'habitation (dont 42 projets pour 553 unités en 1992) ont fait l'objet d'engagements définitifs auprès de la SCHL. Ces projets touchent en majeure partie la clientèle des familles (34 p. 100). Pour la réalisation de 92 p. 100 de ces projets engagés, les organismes parrains ont fait appel à des groupes de ressources techniques (GRT)<sup>1</sup> (voir tableaux XV et XVI).

L'aide financière prend la forme de subventions aux COOP ou aux OSBL durant une période maximale de 35 ans. Ces subventions correspondent à une subvention au déficit d'exploitation dans le cas des projets réguliers, ou à une subvention réduisant à 2 p. 100 le taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire dans le cas des projets spéciaux.

Au 31 décembre dernier, 327 projets représentant 4 710 unités étaient en exploitation et bénéficiaient du paiement de subvention par la Société. En 1992, la Société a ainsi alloué 25 154 271 \$ en subventions au déficit d'exploitation pour 3 740 unités et 1 677 576 \$ en rabatement du taux d'intérêt à 2 p. 100 pour 970 unités.

Tableau XV

### Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Unités d'habitation engagées 1986-1992 selon le type de clientèle

Type d'organismes	Logements réguliers			Logements spéciaux <sup>1</sup> %	Total %
	Familles %	Personnes seules %	Personnes âgées %		
COOP	1 106/87	82/ 6	86/ 7	0/ 0	1 274/ 100
OSBL	721/18	881/21	1 463/36	1 025/25	4 090/ 100
<b>Total</b>	<b>1 827/34</b>	<b>963/18</b>	<b>1 549<sup>2</sup>/29</b>	<b>1 025/19</b>	<b>5 364/ 100</b>

1 Logements pour itinérants, jeunes, femmes victimes de violence, ex-détenus, déficients mentaux ou physiques, ex-alcooliques et ex-toxicomanes.

2 Incluant 986 unités destinées à des personnes âgées en perte d'autonomie.

Tableau XVI

### Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Projets et unités d'habitation engagés 1986-1992 selon le type d'organismes

Type d'organismes	1986-1990	1991	1992	Total	Avec GRT	Sans GRT
COOP	67	10	4	81	78 (96%)	3 (4 %)
OSBL	204	57	38	299	271 (91%)	28 (9 %)
<b>Total des projets</b>	<b>271</b>	<b>67</b>	<b>42</b>	<b>380</b>	<b>349 (92 %)</b>	<b>31 (8 %)</b>
Total des unités	3 943	868	553	5 364		

<sup>1</sup> On trouvera d'autres renseignements sur les GRT à la section 2.4.6.

### 2.3.1.4 Les habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

En 1992, conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société d'habitation du Québec a assuré la réalisation des programmes d'habitation à loyer modique destinés aux autochtones vivant en dehors des réserves, pour le compte de corporations autochtones sans but lucratif.

Un premier programme de logements pour ruraux et autochtones (LRA) vise à loger convenablement, à prix abordable, les ménages autochtones vivant dans des agglomérations comptant moins de 2 500 habitants, en leur fournissant des logements neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 p. 100 des déficits d'exploitation après déduction du loyer, qui représente 25 p. 100 du revenu du locataire. Ce programme comporte deux volets : le logement locatif et l'accession à la propriété.

Durant l'année 1992, le volet locatif du programme a permis d'engager 6 projets comprenant 34 logements. Les investissements nécessaires à la réalisation de ces logements sont estimés à 2 650 832 \$ (voir tableaux XVII et XVIII).

En milieu urbain, un autre programme (LUA) a pour objectif d'aider les ménages autochtones à faible revenu et vivant dans des agglomérations comptant plus de 2 500 habitants à obtenir à prix abordable des logements convenables, neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 p. 100 des déficits d'exploitation après déduction du loyer, qui représente 25 p. 100 du revenu du locataire.

Le programme LUA a permis d'engager 142 logements répartis dans 26 projets en 1992 pour un coût total estimé à 8 852 520 \$ (voir tableaux XVII et XVIII).

À la fin de l'année 1992, un total de 1 827 logements avaient été engagés en vertu des programmes LRA et LUA. Les immobilisations totales relatives à ces logements étaient de l'ordre de 113,3 millions de dollars, soit un coût moyen de 62 100 \$ par logement (voir tableaux XVII et XVIII).

Le déficit d'exploitation des 1 626 logements réalisés en vertu des programmes LRA (volet locatif) et LUA s'établit, au 31 décembre 1992, à 11,84 millions de dollars, soit un coût mensuel moyen de 665,60 \$ par logement (voir tableaux XIX et XX).

Tableau XVII

#### Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL

Année	Milieu rural (LRA)		Milieu urbain (LUA)		Total
	Logement locatif Projets/logements	Propriétaire occupant Projets/logements	Logement locatif Projets/logements		LRA-LUA Projets/logements
Cumulatif au 1990-12-31	152/648	8/ 8	154/ 729		314/1 385
1991	16/ 93	-1/-1 <sup>1</sup>	30/ 174		45/ 266
1992	6/ 34	—	26/ 142		32/ 176
<b>Total</b>	<b>174/775</b>	<b>7/ 7</b>	<b>210 /1 045</b>		<b>391/1 827</b>

<sup>1</sup> Un logement a été désengagé de ce volet en 1991.

Tableau XVIII

#### Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Immobilisations totales (en milliers de dollars)

Année	Milieu rural (LRA)	Milieu urbain (LUA)	Total
	Logement locatif		LRA-LUA
Cumulatif au 1990-12-31	42 950,5	41 484,2	84 434,7
1991	7 088,2	10 279,1	17 367,3
1992	2 650,8	8 852,5	11 503,3
<b>Total</b>	<b>52 689,5</b>	<b>60 615,8</b>	<b>113 305,3</b>
<b>Moyenne</b>	<b>68,0</b>	<b>58,0</b>	<b>62,1</b>



Tableau XIX

**Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve**

Déficit d'exploitation (en milliers de dollars)

Année	Milieu rural (LRA) Logement locatif	Milieu urbain (LUA)	Total LRA-LUA
1991	5 387,5	5 706,8	11 094,3
1992	5 754,3	6 282,0	11 836,3

Tableau XX

**Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve**

Coûts mensuels moyens d'exploitation par logement (en dollars)

Année	Milieu rural (LRA) Logement locatif	Milieu urbain (LUA)	Total LRA-LUA
1991	781,70	706,20	740,95
1992	721,80	640,30	665,60

**2.3.2 Le Programme de supplément au loyer**

Le Programme de supplément au loyer a été implanté à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Depuis 1986, cet accord fait maintenant partie intégrante de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Le programme est administré par la Société d'habitation du Québec et les coûts en sont partagés entre le gouvernement du Canada (59 p. 100), le gouvernement du Québec (31 p. 100) et les municipalités (10 p. 100) pour le volet du marché locatif privé.

Ce programme vise à permettre à des ménages et à des personnes à faible revenu d'habiter des logements ne faisant pas partie du parc immobilier de la SHQ tout en payant le même loyer que dans une habitation à loyer modique (HLM). La différence entre le loyer exigé par le propriétaire et la contribution exigée du ménage (25 p. 100 de ses revenus) est complétée par le supplément au loyer. La contribution du ménage est calculée selon les modalités prévues dans le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, tout comme dans un HLM.

Jusqu'en 1986, le programme visait essentiellement des logements appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif. Il s'adres-

sait également à des personnes physiquement handicapées qui louaient un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société. Il couvrait aussi les locataires de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui recevaient, avant la vente, une aide financière proportionnelle à leurs revenus.

Depuis 1987, le Programme de supplément au loyer s'applique également au marché locatif privé. En 1992, 83 municipalités ont participé au programme. En tant que mandataires de la Société d'habitation pour la gestion de ce volet du programme, les OMH sélectionnent des logements à même le parc immobilier privé afin de les mettre à la disposition de ménages apparaissant sur les listes d'attente d'un logement à loyer modique. Le programme permet alors de combler la différence entre le loyer payé par le locataire selon son revenu et le loyer convenu avec le propriétaire.

Le Programme de supplément au loyer s'applique également à une partie des logements réalisés par des coopératives d'habitation dans le cadre du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Au cours de l'année 1992, la Société d'habitation du Québec a donc engagé 1 499 nouveaux logements sur le marché locatif privé.

Tableau XXI

**Programme de supplément au loyer**

Logements admissibles en 1992 selon le type de clientèle

Organismes	Clientèle			Total	
	Familles	Personnes âgées	Personnes handicapées	Logements	Subventions
Coopératives et organismes sans but lucratif (OSBL)	1 187	2 137	89	3 413	5 609 616 \$
Coopératives PHI <sup>1</sup>	1 284	232	—	1 516	3 501 446 \$
Logements pour personnes handicapées	—	—	1 361	1 361	3 443 505 \$
Autres <sup>2</sup>	146	204	—	350	784 251 \$
Marché locatif privé	5 435	—	—	5 435	12 655 703 \$
<b>Total</b>	<b>8 052</b>	<b>2 573</b>	<b>1 450</b>	<b>12 075</b>	<b>25 994 521 \$<sup>3</sup></b>

1 Coopératives créées en vertu du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la SCHL.

2 Comprend les unités allouées au Village olympique de même que des unités situées dans des immeubles revendus par la SCHL.

3 Les états financiers de 1992 indiquent pour ce programme des dépenses de 26 019 673 \$. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

### 2.3.3 Le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)

Ce nouveau programme fournit une aide financière aux personnes de 65 ans et plus à faible revenu qui ont besoin d'adapter certaines des composantes de leur logement afin qu'elles puissent continuer à y vivre de façon autonome et sécuritaire le plus longtemps possible. L'aide accordée prend la forme d'une subvention maximale de 2 500 \$ pour la réalisation des travaux d'adaptation.

Le programme LAAA s'inscrit dans la stratégie d'intégration des personnes handicapées adoptée par le gouvernement du Canada. Il est administré par la SHQ en vertu d'une entente intervenue avec la SCHL. Les coûts en sont assumés à 75 p. 100 par le Canada et à 25 p. 100 par le Québec.

Ce programme a été introduit à l'essai en octobre 1992. La période d'inscription des demandes de subvention doit se terminer le 31 décembre 1993 ou jusqu'à épuisement du budget alloué pour chaque région administrative du Québec.

Du début d'octobre à la fin de décembre 1992, la Société a engagé un budget de 113 560 \$ pour 70 dossiers, à l'intérieur du programme LAAA.

### 2.3.4 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et le Programme de réparations d'urgence (PRU)

Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec a pour but d'aider à la restauration de logements détériorés habités par des ménages à faible revenu en vue de les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Ce programme fait partie de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 1986. Il a remplacé les programmes antérieurs d'aide à la restauration résidentielle du Québec (Loginove) et d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral (Parel-urbain et Parel-rural). Contrairement à ces derniers programmes, le PARCQ s'applique sur tout le territoire du Québec.

Préparé conjointement avec la SCHL, ce programme est administré par la Société d'habitation du Québec. Pour ce faire, la SHQ confie aux municipalités ou aux municipalités régionales de comté la responsabilité de le gérer localement. Les coûts en sont défrayés à parts égales par les gouvernements fédéral et provincial<sup>1</sup>, à l'exception de l'aide à la restauration pour la clientèle autochtone qui est financée à 75 p. 100 par le Canada et 25 p. 100 par le Québec.

Initialement, le PARCQ s'adressait aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs. Depuis janvier 1990, seuls les propriétaires occupant leur logement peuvent bénéficier du programme, le gouvernement fédéral ayant cessé à cette date sa participation financière au volet locatif du programme<sup>2</sup>.

1 Dans le cadre du plan de soutien à l'économie, le Québec avait alloué, en 1991, des crédits supplémentaires de 8,8 millions spécialement réservés à la rénovation de logements occupés par leur propriétaire dans les municipalités rurales. Une partie de ces crédits ont été engagés au cours de l'année 1992.

2 Le gouvernement du Québec a toutefois instauré, en 1990, son propre programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL). On trouvera des renseignements plus détaillés sur ce programme à la section 2.4.2.

Deux catégories de travaux peuvent être subventionnés en vertu du PARCQ :

- les « travaux de restauration », qui servent à corriger l'ensemble des déficiences majeures relevées sur des bâtiments;
- les « travaux d'accessibilité », qui visent à rendre accessible et à adapter un logement destiné à une personne handicapée<sup>1</sup>. Cette catégorie peut s'appliquer indépendamment ou conjointement avec la catégorie « travaux de restauration ».

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise varie, pour le propriétaire-occupant, selon le revenu du ménage. Pour les travaux de restauration, le montant de remise peut atteindre jusqu'à 5 000 \$ (6 250 \$ dans les régions du Nord et 8 250 \$ dans les régions du Grand Nord). La remise sur un prêt pour travaux d'accessibilité est fixée à 5 000 \$ et peut être cumulée à la remise pour travaux de restauration, le cas échéant.

Durant une période de cinq ans, les bénéficiaires du programme s'engagent notamment à maintenir la vocation résidentielle du bâtiment subventionné et à en demeurer propriétaire.

En plus du PARCQ, la Société d'habitation du Québec administre également le Programme de réparations d'urgence (PRU). Ce programme est destiné

aux ménages les plus défavorisés des régions rurales ayant un besoin urgent de réparer leur logement devenu une menace pour leur santé et leur sécurité. L'aide fournie par les deux paliers de gouvernement se situe entre 1 500 \$ et 3 800 \$ selon que le logement est localisé dans la partie sud, nord ou grand nord du Québec.

Au cours de l'exercice financier 1992, les programmes PARCQ et PRU ont entraîné des engagements budgétaires de 28 012 641 \$ touchant la rénovation de 6 715 logements (voir tableau XXII). Le revenu moyen du propriétaire-occupant qui a demandé à bénéficier du programme était de l'ordre de 12 200 \$ par année.

Depuis le début de ces deux programmes en octobre 1986, le PARCQ et le PRU ont nécessité des engagements nets de 273,12 millions de dollars et entraîné des investissements de l'ordre de 382,4 millions de dollars pour la restauration de 54 080 logements.

Signalons également que, à même les crédits supplémentaires alloués par le gouvernement du Québec en 1991 dans son plan de relance de l'économie, 3 848 626 \$ ont été engagés en 1992 à l'intention de 921 propriétaires-occupants en milieu rural afin de les aider à défrayer les coûts de rénovation de leur logement, qui ont été estimés à 4 715 190 \$.

Tableau XXII

**Programme d'aide à la restauration Canada-Québec et Programme de réparations d'urgence**

Répartition globale des engagements budgétaires de 1992

	\$	Logements
<b>I- Engagements budgétaires (Canada-Québec)</b>		
— Travaux de restauration		
• en milieu urbain	11 515 732	2 703
• en milieu rural	13 753 450	3 218
— Travaux d'accessibilité	2 261 495	685
— Travaux de restauration (propriétaires autochtones)	452 879	95
<b>Sous-total</b>	<b>27 983 556</b>	<b>6 701</b>
— Réparations d'urgence	29 085	14
<b>Total</b>	<b>28 012 641</b>	<b>6 715</b>
<b>II- Engagements budgétaires (Québec seulement)</b>		
— Travaux de rénovation		
• en milieu rural	3 848 626	921

<sup>1</sup> On trouvera à la section 2.4.3 des détails sur le Programme d'adaptation de domicile (PAD), qui permet à la SHQ de compléter l'aide accordée pour des travaux d'accessibilité en vertu du PARCQ.

## 2.4 Programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec

Depuis 1967, le gouvernement du Québec a maintes fois créé des programmes d'aide à l'habitation qui lui sont propres et dont il a confié la mise en oeuvre et l'administration à la Société d'habitation du Québec. À l'occasion, il a même participé au financement et à la réalisation d'initiatives suscitées par d'autres intervenants.

Quatre programmes financés et administrés par le Québec étaient en vigueur à la fin de l'année 1992. Il s'agit du Programme d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente), du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), du Programme d'adaptation de domicile (PAD) et du Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). D'autres programmes, dont le présent rapport traite à la section 2.5, étaient en phase de fermeture.

### 2.4.1 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Institué en 1980, Logirente est un programme qui contribue à alléger le fardeau financier que représente le loyer pour les personnes âgées à faible revenu. La SHQ coordonne et oriente le programme tandis que le ministère du Revenu du Québec est chargé de l'administrer. Les coûts en sont entièrement assumés par le gouvernement du Québec.

Ce programme d'allocation-logement permet de verser une aide financière mensuelle directement aux locataires d'un logement ou d'une chambre ou aux propriétaires lorsque le loyer admissible excède 30 p. 100 des revenus du ménage bénéficiaire. L'aide accordée représente 75 p. 100 de cet excédent. Le remboursement d'impôt foncier est toutefois déduit du montant de l'allocation-logement.

Au cours des dernières années, les conditions et le cadre administratif de Logirente ont été ajustés à plusieurs reprises. En outre, les barèmes qui servent au calcul de l'allocation-logement sont révisés annuellement. Ces barèmes sont en vigueur du 1<sup>er</sup> octobre d'une année au 30 septembre de l'année suivante. À compter d'octobre 1992, l'âge d'admissibilité a été abaissé à 59 ans. De plus, le loyer annuel admissible a été haussé de 3 240 \$ à 3 324 \$ pour un chambreur, de 4 320 \$ à 4 440 \$ pour une personne seule, locataire ou propriétaire, et de 4 920 \$ à 5 040 \$ pour un couple ou un ménage de deux personnes et plus.

Par ailleurs, les modalités d'inscription ont été assouplies depuis quelques années, de manière à permettre aux nouveaux requérants de s'inscrire en tout temps de l'année et à faciliter la révision des demandes des bénéficiaires déjà admis.

Pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 1991 au 30 septembre 1992, sur 68 915 demandes reçues, 46 641 ménages (44 708 en 1991) ont été admis au programme, ce qui représente une augmentation de 1 933 ménages par rapport à l'année précédente. De plus, la somme globale attribuée pour la même période a atteint 31,4 millions de dollars comparativement à 28,5 millions en 1991. Par ailleurs, 6 564 autres ménages déjà admis en 1990-1991 ont continué de recevoir leur allocation durant les premiers mois de 1991-1992. Le versement de leur allocation a toutefois cessé au moment de la révision de leurs dossiers, ces ménages n'étant plus admissibles ou n'ayant pas retourné leur formulaire de révision. En conséquence, 53 205 ménages ont reçu l'allocation-logement Logirente en 1992 (soit 6 564 et 46 641).

Le tableau XXIII, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 83 p. 100 des bénéficiaires sont des personnes vivant seules, en logement. On peut aussi remarquer au tableau XXIV que la subvention moyenne versée à l'intérieur du programme Logirente s'établit à 673,89 \$ par année.

Tableau XXIII

### Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle en 1991-1992<sup>1</sup>

	Propriétaires	Locataires de chambre	Locataires de logement	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne \$	Total allocation \$
Couples	233	0	2 977	3 210	648,77	2 082 564
Avec personnes à charge	7	0	275	282	632,48	178 361
Personnes seules	578	4 055	38 516	43 149	676,03	29 170 221
<b>Total</b>	<b>818</b>	<b>4 055</b>	<b>41 768</b>	<b>46 641<sup>2</sup></b>	<b>673,89</b>	<b>31 431 147</b>

<sup>1</sup> Ces données proviennent d'un rapport statistique sur les bénéficiaires de Logirente 1991-1992, préparé par le ministère du Revenu du Québec en septembre 1992.

<sup>2</sup> Un total de 53 205 ménages ont cependant reçu l'allocation-logement en 1992 (voir section 2.4.1).

Tableau XXIV

**Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)**

Statistiques comparatives 1991-1992

	Nombre de demandes		Nombre de ménages bénéficiaires		Subvention annuelle moyenne	
	1992	1991	1992	1991	1992 \$	1991 \$
Locataires de logement	—	—	41 768	40 210	710,16	671,60
Propriétaires	—	—	818	712	555,43	518,36
Locataires de chambre	—	—	4 055	3 786	324,57	310,35
<b>Total</b>	<b>68 915</b>	<b>66 689</b>	<b>46 641<sup>1</sup></b>	<b>44 708</b>	<b>673,89</b>	<b>638,58</b>

<sup>1</sup> Un total de 53 205 ménages ont cependant reçu l'allocation-logement en 1992 (voir section 2.4.1).

### 2.4.2 Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)

Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs a pour but de contribuer à la rénovation de logements détériorés loués par des ménages à faible revenu pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Le programme, entré en vigueur le 23 mai 1990, remplace le volet locatif du programme PARCQ aboli le 1<sup>er</sup> janvier 1990, dont il conserve essentiellement les mêmes modalités. Le gouvernement du Québec assume entièrement les coûts du PRIL dont le cycle budgétaire se déroule du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars.

Un budget total de 55 millions de dollars avait été alloué à ce programme en 1991-1992. Afin de stimuler l'activité économique dans le secteur de la rénovation, le gouvernement en a haussé le budget, le portant à 65 millions de dollars en 1992-1993.

Le PRIL s'adresse exclusivement aux propriétaires-bailleurs de logements et de maisons de chambres. Pour être admissible, le bâtiment doit nécessiter des travaux d'au moins 5 000 \$ par logement ou 2 500 \$ par chambre d'une maison de chambres.

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise dépend principalement du loyer net du logement avant rénovation, et le taux maximum d'aide représente 75 p. 100 du coût admissible des travaux pour un logement et 89 p. 100 pour une chambre. Le montant maximum de remise peut atteindre 14 250 \$ pour un logement locatif ou 8 500 \$ par chambre d'une maison de chambres.

Les propriétaires-bailleurs qui bénéficient du PRIL doivent respecter certains engagements durant cinq ans. Ils sont tenus notamment de conserver la vocation locative des logements et de respecter les hausses annuelles des loyers autorisées par la Société.

Tout comme pour le PARCQ, les municipalités et les municipalités régionales de comté sont mandatées par la SHQ pour administrer localement le PRIL auprès de la clientèle. Notons également que la SHQ a conclu un protocole d'entente avec la ville de Montréal lui déléguant l'administration du PRIL sur son territoire en 1991 et 1992.

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 1992, le programme a entraîné des engagements budgétaires de 51,485 millions de dollars impliquant la rénovation de 7 425 unités d'habitation (voir tableau XXV).

Tableau XXV

### Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)

Répartition globale des engagements budgétaires au 31 décembre 1992

	\$	Logements/ Chambres
Rénovation de logements locatifs		
• en milieu urbain	37 384 766	5 466
• en milieu rural	5 946 627	771
Rénovation de maisons de chambres		
• en milieu urbain	7 028 657	1 018
• en milieu rural	1 125 370	170
<b>Total</b>	<b>51 485 420<sup>1</sup></b>	<b>7 425<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> De cette somme, des engagements de 30,865 millions de dollars (pour 4 483 unités d'habitation) ont été contractés du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 1992 à même l'enveloppe budgétaire de 1991-1992 et 20,620 millions de dollars ont été engagés du 1<sup>er</sup> avril au 31 décembre 1992 (pour 2 942 unités) à même le budget de 1992-1993.

<sup>2</sup> Les engagements de la ville de Montréal ont été cumulés selon le rythme de saisie des données à la SHQ et non selon les dates véritables d'engagement.

### **2.4.3 Le Programme d'adaptation de domicile (PAD)**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1991, la Société d'habitation du Québec est responsable du Programme d'adaptation de domicile (PAD), qui était auparavant administré par l'Office des personnes handicapées du Québec.

Entièrement financé par le gouvernement du Québec, le PAD a pour but d'aider les personnes handicapées à défrayer le coût des travaux nécessaires pour rendre accessible et adapter le logement qu'elles habitent. À l'instar du programme PARCQ, les corporations municipales ou les municipalités régionales de comté ont reçu de la Société le mandat d'administrer localement le PAD.

L'aide financière prend la forme d'une subvention qui varie selon que la personne handicapée est propriétaire ou locataire. Elle peut atteindre 16 000 \$ pour un propriétaire, 8 000 \$ pour un locataire et 4 000 \$ pour un locataire d'une chambre. Rappelons que le PAD ne tient pas compte des revenus des requérants et qu'il complète, le cas échéant, l'aide apportée pour des travaux d'accessibilité en vertu du programme PARCQ, lequel ne s'adresse qu'à une clientèle à faible revenu.

Au cours de l'année 1992, la Société a pris des engagements budgétaires de 5 253 654 \$ pour l'adaptation de 919 unités de logement.

### **2.4.4 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)**

Ce programme, créé en 1977, visait à promouvoir la réalisation de logements possédés et gérés par des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif. Un premier volet du programme permettait à ces organismes de bénéficier d'une aide financière directe par le biais de subventions de démarrage ou de capital. Un second volet assurait une aide technique en subventionnant des groupes de ressources techniques (GRT) offrant les services nécessaires à la réalisation des projets d'habitation par des coopératives ou des organismes sans but lucratif.

Depuis la signature de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale en 1986, aucune nouvelle demande n'a été acceptée en vertu du premier volet du programme Logipop. Grâce au volet d'aide technique, la Société continue cependant de subventionner les GRT qui assistent des coopératives ou des organismes sans but lucratif pour la réalisation de projets HLM du programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif privé. Ainsi, en 1992, la SHQ a alloué 921 150 \$ en subventions de fonctionnement aux 31 groupes de ressources techniques en fonction.

De 1977 à 1992, la Société a alloué aux GRT 23 885 308 \$ à titre de subvention de fonctionnement et d'aide financière additionnelle.

## **2.5 Programmes en phase de fermeture**

Durant l'année 1992, la Société d'habitation du Québec a continué d'assurer le suivi des dossiers déjà admis en vertu d'autres programmes entièrement québécois, pour lesquels la période d'inscription de nouvelles demandes a pris fin récemment ou au cours des dernières années.

Des prestations seront cependant encore versées durant quelques années aux derniers bénéficiaires de certains de ces programmes.

### **2.5.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)**

Créé en mai 1988, ce programme, administré par la Société, avait pour but d'aider les familles à compléter la mise de fonds nécessaire au moment de l'acquisition d'une première résidence. La période d'admission au programme, qui devait prendre fin en mai 1991, a été prolongée jusqu'au 31 mars 1992.

À plusieurs reprises, les conditions et les modalités du programme ont été changées, de manière à rendre admissibles le plus grand nombre de familles possible. Au départ, le programme AMI s'adressait aux familles ayant deux enfants, puis aux familles ayant un seul enfant et à celles désirant acquérir un logement faisant partie d'une coopérative d'habitation. De plus, le coût maximum de la résidence acquise, qu'elle soit neuve ou existante, avait d'abord été fixé à 95 000 \$. Ce maximum a été successivement haussé à 100 000 \$ puis à 110 000 \$, et ne visait au moment de la dernière phase du programme, que les maisons existantes construites avant janvier 1991.

Par ailleurs, jusqu'en mai 1991, l'aide accordée en vertu du programme prenait la forme d'un prêt sans intérêt d'une durée de sept ans s'appliquant à la mise de fonds et équivalant à 10 p. 100 du prêt hypothécaire jusqu'à concurrence de 7 000 \$. Depuis cette date, la durée du prêt a été réduite à cinq ans.

La plupart des institutions financières qui consentent des prêts hypothécaires ont participé au programme AMI et ont offert leurs services aux requérants dans plus de 3 400 succursales situées sur l'ensemble du territoire québécois.

Au 31 décembre dernier, la Société avait reçu, depuis le début du programme en 1988, un total de 56 984 demandes d'aide à la mise de fonds (50 501 en 1991). Le tableau XXVI montre que, au cours de l'année 1992, la SHQ a délivré 6 241 nouveaux certificats de prêt garanti, portant ainsi à 53 252 le nombre

de ménages admis aux bénéficiaires du programme comparativement à 47 011, au 31 décembre 1991.

Tableau XXVI

**Programme d'aide à la mise de fonds  
(accession à la propriété)**

Statistiques comparatives 1991 et 1992

	1991	1992
Nombre de demandes reçues	50 501	56 984
Nombre de certificats de prêt garanti émis	47 011	53 252
Coût moyen des acquisitions	69 382 \$	69 680 \$
Montant moyen des hypothèques	56 834 \$	56 989 \$
Montant moyen des prêts garantis	5 432 \$	5 461 \$

**2.5.2 Le Programme d'aide  
à la construction domiciliaire  
« Mon taux, mon toit »**

Le gouvernement québécois a créé ce programme à l'occasion de son plan de soutien de l'économie, annoncé en janvier 1991. Il en a confié la mise en oeuvre et l'administration à la Société d'habitation du Québec.

Financé par les 25 institutions financières qui y ont participé et par le gouvernement du Québec, le programme « Mon taux, mon toit » a également pu disposer du solde du fonds du programme Corvée-Habitation auquel les travailleurs et les employeurs de l'industrie de la construction avaient contribué entre 1982 et 1985.

Le programme visait à stimuler la construction résidentielle en 1991 en accordant une aide financière aux acheteurs d'habitations neuves construites durant l'année et acquises à titre de résidence principale. Il permettait à l'acheteur d'opter pour l'une des deux formes d'aide suivantes : la garantie d'un taux d'intérêt hypothécaire de 8,5 p. 100 pendant trois ans ou une subvention en capital égale à 4,5 p. 100 du coût d'acquisition jusqu'à un maximum de 5 000 \$. La période d'inscription au programme « Mon taux, mon toit » a pris fin le 31 mars 1992.

Pendant la durée du programme, ses modalités ont été assouplies afin de tenir compte de la situation du marché de l'habitation et de rendre admissibles plusieurs catégories de résidences. Ainsi, le coût maximum de la résidence acquise a été haussé de 110 000 \$ à 130 000 \$ dans l'ensemble des municipalités du Québec sauf dans celles de la Communauté urbaine de Montréal, où ce maximum est demeuré à 150 000 \$. Par ailleurs, les dates limites de début et de fin des travaux de construction des résidences ont été modifiées à quelques reprises. Enfin, la construction de logements neufs faisant partie de coopératives d'ha-

bitation et les projets de conversion d'immeubles ont, par la suite, été inclus parmi les catégories d'habitations admissibles.

Au 31 décembre 1992, la Société d'habitation du Québec avait reçu 20 851 demandes de ménages désirant bénéficier de ce programme. Parmi celles-ci, 20 085 avaient été admises dont 63 conditionnellement et 20 022 de façon définitive.

Tableau XXVII

**Programme d'aide à la construction domiciliaire  
« Mon taux, mon toit »**

Statistiques au 31 décembre 1992

Nombre de demandes reçues	20 851
Nombre de demandes admises	20 085
— conditionnellement	63
— définitivement	20 022
Nombre de dossiers admis en rabais d'intérêt	5 816
Coût moyen des acquisitions	93 024 \$
Montant moyen des prêts	83 499 \$
Taux d'intérêt moyen	10,63 %
Nombre de dossiers admis en subvention de capital	14 206
Coût moyen des acquisitions	94 394 \$
Montant moyen des prêts	77 612 \$
Subvention moyenne	4 101 \$

**2.5.3 Le Programme d'aide à la  
restauration résidentielle (Loginove)**

Mis en oeuvre en 1981, ce programme accordait une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de rénovation destinés à améliorer de façon importante la qualité de leurs logements, tout en respectant la capacité financière des occupants.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1986, aucune nouvelle demande d'aide n'est considérée, le programme Loginove ayant été remplacé, à cette date, par le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Cependant, de 1981 à 1986, la Société a autorisé la rénovation de 22 570 logements et déboursé la somme de 214,7 millions de dollars à titre de subventions à l'intérieur de ce programme. En 1992, la Société d'habitation du Québec a comptabilisé une dépense de subvention en regard du montant remboursé à l'institution financière fiduciaire du programme.

#### **2.5.4 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)**

Ce programme s'adressait aux ménages qui n'avaient jamais été propriétaires et qui avaient un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux.

Bien que ce programme soit en phase de fermeture, la Société continue, conformément à ses engagements, à verser des subventions aux bénéficiaires inscrits au programme le ou avant le 15 avril 1986.

Depuis son entrée en vigueur, en décembre 1981, le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle a permis d'aider financièrement 59 978 ménages. Au cours de l'année 1992, une somme de 9 300 \$ en subventions a été octroyée aux 37 derniers ménages bénéficiaires de ce programme.

#### **2.5.5 La Loi sur l'habitation familiale**

Au moment de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la *Loi sur l'habitation familiale*, qui avait remplacé en 1964 la *Loi pour améliorer les conditions de l'habitation* adoptée en 1948, afin de juguler la crise du logement qui sévissait à cette époque.

Aucun nouveau requérant n'a été admis à ce programme depuis 1974, année où la *Loi sur l'habitation familiale* est devenue caduque. La Société a cependant continué à assumer les engagements et obligations contractés antérieurement. Au cours de 1992, la Société a ainsi attribué à 1 761 bénéficiaires des subventions totalisant 103 479 \$. Elle prévoit encore déboursier 444 000 \$ dans ce programme.



### Chapitre III

## La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

Cet organisme sans but lucratif a été constitué le 18 septembre 1981 en vertu de la troisième partie de la *Loi sur les compagnies*, à la requête de la Société d'habitation du Québec qui en nomme les membres et administrateurs. Il a d'abord été mis en place pour administrer certains immeubles acquis par la Société d'habitation du Québec à la suite de dations en paiement par des coopératives et des organismes sans but lucratif à qui elle avait consenti des prêts hypothécaires et qui présentaient certains problèmes particuliers. Par la suite, l'administration de certains de ces immeubles a été transférée à des offices municipaux d'habitation, mais la SGI-SHQ continue d'en superviser la gestion.

La gestion de l'ensemble immobilier Val-Martin, à Laval, acquis par la Société en 1978, a aussi été confiée à la SGI-SHQ, qui a procédé à sa rénovation.

À la fin de 1992, la SGI-SHQ gérait directement ou supervisait l'administration de 1 484 logements et de 60 chambres. Son budget s'établissait à 8 514 899 \$.

La SGI-SHQ a aussi été associée à certains projets expérimentaux. C'est ainsi qu'elle s'est occupée de la première maison de chambres réalisée par la SHQ à Québec (la Résidence Chapleau) et qu'elle a fait construire, en collaboration avec la corporation Waskahegen et la Direction générale du bâtiment, les premiers logements pour autochtones hors réserve en milieu rural en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Ces unités ont été cédées en 1989 à la corporation Waskahegen.

Le déficit de la SGI-SHQ est comblé par la Société d'habitation du Québec à l'intérieur des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. En raison de la convention de services liant la SGI-SHQ à la Société d'habitation du Québec, son personnel est restreint et se situe surtout à l'échelle locale.

À la fin de 1992, le conseil d'administration de la SGI-SHQ était composé de:

- M<sup>e</sup> Jean-Luc Lesage, président,
- Madame Mireille Fillion, administratrice,
- Monsieur Claude Desmeules, administrateur,
- Monsieur Louis Trudel, trésorier,
- Monsieur Bernard Roy, coordonnateur.

## **Chapitre IV**

### **La situation financière**

Le coût des programmes administrés par la Société a augmenté de 86,2 millions de dollars en 1992 (20 p. 100) atteignant 516,8 millions de dollars. Cette hausse s'explique principalement par les augmentations suivantes: 47,8 millions de dollars pour le Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » et 35,9 millions de dollars pour le Programme de rénovation d'immeubles locatifs.

En ce qui concerne les dépenses de fonctionnement, ces dernières ont baissé légèrement de 0,3 million de dollars et se chiffrent à 31,9 millions de dollars.

Le financement du coût total des programmes est assumé dans une proportion de 61,2 p. 100 par le gouvernement du Québec (335,5 millions de dollars), de 38,2 p. 100 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (209,5 millions de dollars) et par une contribution exceptionnelle représentant 0,6 p. 100 du financement global provenant du Fonds de relance de la construction domiciliaire (3,6 millions de dollars).

Le revenu net, qui se chiffrait à 2,5 millions de dollars, a été réduit d'une somme de 0,25 million de dollars en raison de la nouvelle politique de la Société portant sur la comptabilisation du coût des projets non réalisés. Le revenu gagné durant la période a permis de porter l'excédent à 9,7 millions de dollars.

L'actif total de la Société continue de croître et atteint actuellement 2,5 milliards de dollars.

Le parc immobilier de la Société a augmenté de 95,6 millions de dollars en 1992. Ce poste représente maintenant 72,7 p. 100 de l'actif.

Les emprunts de la Société forment 98,1 p. 100 de son passif. Les emprunts du gouvernement du Québec ont été totalement remboursés et refinancés dans le secteur privé. Ainsi, le financement des emprunts est maintenant assuré par le secteur privé (1 594,2 millions de dollars) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (883 millions de dollars).

## **Société d'habitation du Québec**

**États financiers  
de l'exercice terminé  
le 31 décembre 1992**

### **Rapport du vérificateur**

J'ai vérifié les bilans de la Société d'habitation du Québec et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1992 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent et l'état de l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'état de l'évolution du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des conventions comptables suivies et des estimations importantes préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1992, ainsi que les résultats des opérations et l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'évolution du fonds d'assurance des sinistres pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2. Conformément aux exigences de la *Loi sur le vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces conventions ont été appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Guy Breton, f.c.a.

Québec, le 28 avril 1993

## Société d'habitation du Québec

### Résultats et excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1992

	<u>1992</u>	<u>1991</u>
	(en milliers de dollars)	
<b>Revenus</b>		
Contributions (note 3)		
Gouvernement du Québec	335 523	234 396
Société canadienne d'hypothèques et de logement	209 551	213 849
Fonds de relance de la construction domiciliaire	3 553	8 815
	<u>548 627</u>	<u>457 060</u>
Intérêts sur prêts et autres revenus	41 844	42 823
	<u><b>590 471</b></u>	<u><b>499 883</b></u>
<b>Dépenses</b>		
Coût des programmes (note 3)	516 756	430 600
Frais d'administration — net (note 4)	31 871	32 149
	<u>548 627</u>	<u>462 749</u>
Intérêts sur emprunts — net (note 5)	39 385	40 466
	<u><b>588 012</b></u>	<u><b>503 215</b></u>
<b>Revenu (Perte) avant élément suivant</b>	<u><b>2 459</b></u>	<u><b>(3 332)</b></u>
Coût des projets non réalisés	(246)	—
<b>Revenu net (Perte nette) de l'exercice</b>	<u><b>2 213</b></u>	<u><b>(3 332)</b></u>
<b>Excédent au début</b>	<u><b>7 528</b></u>	<u><b>10 860</b></u>
<b>Excédent à la fin</b>	<u><u><b>9 741</b></u></u>	<u><u><b>7 528</b></u></u>

## Société d'habitation du Québec

### Bilan au 31 décembre 1992

	<u>1992</u>	<u>1991</u>
	(en milliers de dollars)	
<b>Actif</b>		
Immeubles d'habitation (note 6)	1 843 037	1 747 456
Prêts et intérêts courus (note 7)	559 977	555 821
Contributions à recevoir		
Gouvernement du Québec (note 8)	67 998	60 203
Société canadienne d'hypothèques et de logement	25 786	33 319
Débiteurs	13 097	8 057
Dépôts en fidéicommiss	95	2 386
Encaisse	23 646	21 231
	<u>2 533 636</u>	<u>2 428 473</u>
<b>Passif</b>		
Emprunts et intérêts courus (note 9)	2 477 184	2 320 803
Créditeurs (note 10)	40 956	65 310
Contributions reportées (note 11)	489	28 853
Fonds d'assurance des sinistres	5 266	5 979
	<u>2 523 895</u>	<u>2 420 945</u>
<b>Excédent (note 7)</b>	<u>9 741</u>	<u>7 528</u>
	<u>2 533 636</u>	<u>2 428 473</u>
<b>Engagements (note 14)</b>		
<b>Éventualités (note 15)</b>		
Pour le conseil d'administration		
Yves Gabias jr, président du conseil d'administration		
Jean-Paul Beaulieu, président-directeur général		

## Société d'habitation du Québec

### Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1992

	<u>1992</u>	<u>1991</u>
	(en milliers de dollars)	
<b>Activités d'exploitation</b>		
Liquidités (utilisées pour les) provenant des activités d'exploitation (note 12)	<u>(49 978)</u>	<u>8 506</u>
<b>Activités de financement</b>		
Nouveaux emprunts	5 024 817	2 519 448
Remboursements d'emprunts	(4 863 710)	(2 402 947)
Diminution des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	<u>(713)</u>	<u>(3)</u>
Liquidités provenant des activités de financement	<u>160 394</u>	<u>116 498</u>
<b>Activités d'investissement</b>		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(103 646)	(143 438)
Prêts	(45 015)	(19 086)
Encaissements sur prêts	40 660	35 365
Acquisition d'immeubles sous financement de la Société		
Immeubles d'habitation	(141)	(464)
Prêts et intérêts courus	<u>141</u>	<u>464</u>
Liquidités utilisées pour les activités d'investissement	<u>(108 001)</u>	<u>(127 159)</u>
<b>Augmentation (Diminution) des liquidités</b>	<b>2 415</b>	<b>(2 155)</b>
<b>Encaisse au début</b>	<u>21 231</u>	<u>23 386</u>
<b>Encaisse à la fin</b>	<u>23 646</u>	<u>21 231</u>

## Société d'habitation du Québec

### Fonds d'assurance des sinistres

#### Bilan au 31 décembre 1992

	<u>1992</u>	<u>1991</u>
	(en milliers de dollars)	
<b>Actif</b>		
Débiteurs		
Société d'habitation du Québec	5 266	5 979
Autres	21	17
Encaisse	<u>17</u>	<u>16</u>
	<u><b>5 304</b></u>	<u><b>6 012</b></u>
<b>Passif</b>		
Réclamations en voie de règlement	2 463	2 056
<b>Solde du fonds</b>	<u>2 841</u>	<u>3 956</u>
	<u><b>5 304</b></u>	<u><b>6 012</b></u>
Pour le conseil d'administration		
Yves Gabias jr, président du conseil d'administration		
Jean-Paul Beaulieu, président-directeur général		

#### Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1992

	<u>1992</u>	<u>1991</u>
	(en milliers de dollars)	
<b>Revenus</b>		
Primes	1 794	1 833
Intérêts	<u>435</u>	<u>608</u>
	<u><b>2 229</b></u>	<u><b>2 441</b></u>
<b>Dépenses</b>		
Réclamations	3 246	1 504
Frais d'administration	<u>98</u>	<u>99</u>
	<u><b>3 344</b></u>	<u><b>1 603</b></u>
<b>Excédent des dépenses sur les revenus de l'exercice</b>	<u>(1 115)</u>	<u><b>838</b></u>
<b>Solde du fonds au début</b>	<u>3 956</u>	<u>3 118</u>
<b>Solde du fonds à la fin</b>	<u><b>2 841</b></u>	<u><b>3 956</b></u>

# Société d'habitation du Québec

## Notes complémentaires 31 décembre 1992

### 1. Constitution et objets

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale (L.R.Q., chapitre S-8), a pour objets :

- d'aviser le ministre responsable sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;
- de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;
- de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;
- de favoriser le développement et la mise en oeuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière;
- de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes de 500 milliers de dollars et moins lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. La portion des pertes qui excède 500 milliers de dollars est partageable en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec. Cette dernière agit pour le compte du gouvernement du Québec, conformément aux ententes-cadres Canada-Québec.

### 2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon la méthode de comptabilité d'exercice et les conventions comptables énoncées ci-après. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

#### a. Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation sont inscrits au coût.

Pour les projets d'immeubles d'habitation en construction, des frais d'administration et des frais de financement (intérêts et autres) sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation. Le taux d'intérêt imputé est égal à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des emprunts à court terme de la Société.

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.

ii. Amortissement

L'amortissement des immeubles d'habitation correspond au recouvrement de la partie capital du service de la dette imputé au Programme de logement sans but lucratif. Le recouvrement s'effectue généralement sur une période de 35 à 50 ans.

Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

#### b. Contributions

Les contributions au coût des programmes de l'exercice sont inscrites aux résultats lorsque les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement agit pour le compte du gouvernement du Canada en ce qui concerne les programmes prévus aux ententes-cadres Canada-Québec.

#### c. Coût des programmes

##### Logement sans but lucratif

Aux fins de la gestion du Programme de logement sans but lucratif, la Société a conclu des conventions d'exploitation avec certains organismes en vue de leur confier l'administration de projets d'habitation pour une période n'excédant pas 50 ans. Ces conventions prévoient, entre autres, le versement d'une subvention pour aider à combler le déficit d'exploitation des logements sous gestion.

Le coût du Programme de logement sans but lucratif est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes, ainsi que les frais reliés au refinancement des emprunts.

##### Supplément au loyer

L'aide accordée par la Société en vertu de conventions n'excède pas 35ans.

Lorsque le Programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme



est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société ou, le cas échéant, à partir des estimés préparés et approuvés par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéficiaires de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre ces bénéficiaires conformément à la convention comptable applicable aux « autres programmes ».

#### **Aide à la mise de fonds**

Le coût de ce programme est constitué d'intérêts sur les prêts garantis ainsi que de toute perte que la Société doit assumer lors de l'exécution des garanties.

#### **Aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit »**

Le coût de ce programme est constitué de subventions de capital et d'intérêts. Ce coût est enregistré aux livres lorsque l'admissibilité définitive à la subvention est autorisée par la Société.

#### **Aide à la restauration Canada-Québec, rénovation d'immeubles locatifs et adaptation de domicile**

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle pour les programmes d'aide à la restauration Canada-Québec et de rénovation d'immeubles locatifs et d'une subvention pour le programme d'adaptation de domicile. Le prêt ou la subvention est considéré comme une dépense de l'exercice courant dès que le versement du prêt ou de la subvention est approuvé par la Société.

Le coût de ces programmes inclut des intérêts se rapportant à la partie financée à long terme; le coût de ce financement est assumé en totalité par le gouvernement du Québec.

#### **Autres programmes**

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres lorsque les demandes de subvention ont été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent, viennent à échéance avant la fin de l'exercice.

#### ***d. Matériel et équipement***

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

#### ***e. Fonds d'assurance des sinistres***

##### **i. Réclamations**

Les réclamations sont inscrites au coût ou à la valeur estimative des sinistres et couvrent les sinistres déclarés à la Société au plus tard un mois après la fin de l'exercice.

##### **ii. Matériel et équipement**

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

#### ***f. Régimes de retraite***

La contribution de l'employeur au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) et au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF) est assumée par le gouvernement du Québec et n'est pas présentée dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société.

### 3. Coût et contributions aux programmes (en milliers de dollars)

Programmes	1992			1991		
	Coût	Financement		Coût	Financement	
		Gouvernement du Québec et autres (a)	Contribution S.C.H.L. (b)		Gouvernement du Québec et autres (a)	Contribution S.C.H.L. (b)
<b>Logement sans but lucratif</b>						
Public						
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	186 576	68 875	117 701	193 303	67 393	125 910
Immeubles des offices municipaux d'habitation	46 798	21 320	25 478	45 948	21 112	24 836
Logements spéciaux	355	124	231	387	141	246
	<u>233 729</u>	<u>90 319</u>	<u>143 410</u>	<u>239 638</u>	<u>88 646</u>	<u>150 992</u>
Privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	25 867	6 493	19 374	21 436	5 298	16 138
Autochtones en milieu urbain	6 356	1 538	4 818	5 700	1 383	4 317
Autochtones en milieu rural	6 069	1 365	4 704	5 562	1 288	4 274
	<u>38 292</u>	<u>9 396</u>	<u>28 896</u>	<u>32 698</u>	<u>7 969</u>	<u>24 729</u>
	<b><u>272 021</u></b>	<b><u>99 715</u></b>	<b><u>172 306</u></b>	<b><u>272 336</u></b>	<b><u>96 615</u></b>	<b><u>175 721</u></b>
<b>Aide aux personnes</b>						
Aide à la construction domici- liaire « Mon taux, mon toit »	56 658	56 658	—	8 815	8 815	—
Allocation-logement en faveur des personnes âgées	32 864	32 864	—	30 266	30 266	—
Supplément au loyer	26 020	11 556	14 464	24 292	10 913	13 379
Aide à la mise de fonds	25 965	25 965	—	26 040	26 040	—
Loi sur l'habitation familiale	99	99	—	170	170	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	10	10	—	11	11	—
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	(20)	(20)	—	1 011	1 011	—
	<u>141 596</u>	<u>127 132</u>	<u>14 464</u>	<u>90 605</u>	<u>77 226</u>	<u>13 379</u>

### 3. Coût et contributions aux programmes (suite)

(en milliers de dollars)

Programmes	1992			1991		
	Financement			Financement		
	Coût	Gouvernement du Québec et autres (a)	Contribution S.C.H.L. (b)	Coût	Gouvernement du Québec et autres (a)	Contribution S.C.H.L. (b)
<b>Aide aux organismes communautaires et à la restauration</b>						
Rénovation d'immeubles locatifs	47 224	47 224	—	11 368	11 368	—
Aide à la restauration Canada-Québec	46 141	26 923	19 218	45 902	24 480	21 422
Aide à la restauration résidentielle	4 293	4 293	—	9 336	9 336	—
Adaptation de domicile	3 986	3 986	—	23	23	—
Aide au logement populaire	962	962	—	954	954	—
Réparations d'urgence	451	124	327	115	37	78
Logements adaptés pour aînés autonomes	42	14	28	—	—	—
Acquisition et aménagement des terrains Angus	40	40	—	(39)	(39)	—
	<b>103 139</b>	<b>83 566</b>	<b>19 573</b>	<b>67 659</b>	<b>46 159</b>	<b>21 500</b>
Coût des programmes	516 756	310 413	206 343	430 600	220 000	210 600
Frais d'administration - net (note 4)	31 871	28 663	3 208	32 149	28 900	3 249
<b>Coût total des programmes</b>	<b>548 627</b>	<b>339 076</b>	<b>209 551</b>	<b>462 749</b>	<b>248 900</b>	<b>213 849</b>

(a) Le financement du gouvernement du Québec et autres provient de :

	1992	1991
Contributions :		
— Gouvernement du Québec	335 523	234 396
— Fonds de relance de la construction domiciliaire (c)	3 553	8 815
Fonds de la Société	—	5 689
	<u>339 076</u>	<u>248 900</u>

(b) Société canadienne d'hypothèques et de logement.

(c) Cette contribution a servi à défrayer une partie du coût du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit ».

#### 4. Frais d'administration — net

	1992	1991
	(en milliers de dollars)	
Traitements et autres rémunérations	24 451	23 626
Services de transport et de communication	2 198	2 189
Services professionnels, administratifs et autres	2 937	2 896
Entretien et réparations	142	143
Loyers	3 846	3 985
Fournitures et approvisionnements	614	749
Matériel et équipement	378	579
Subventions diverses	264	264
Autres dépenses	4	(8)
	<u>34 834</u>	<u>34 423</u>
Recouvrement de frais	165	—
	<u>34 669</u>	<u>34 423</u>
<b>Frais imputés</b>		
Au coût des immeubles d'habitation en construction	2 664	2 140
À la Société de gestion immobilière SHQ	134	134
	<u>2 798</u>	<u>2 274</u>
	<u>31 871</u>	<u>32 149</u>

#### 5. Intérêts sur emprunts — net

	1992	1991
	(en milliers de dollars)	
Intérêts sur emprunts obligataires	187 649	196 134
Intérêts sur emprunts hypothécaires	67	72
Intérêts sur emprunts à terme	171	409
Intérêts sur financement temporaire	33 507	24 745
Intérêts sur avances du fonds d'assurance des sinistres	432	604
	<u>221 826</u>	<u>221 964</u>
Recouvrement d'intérêts *	861	860
	<u>220 965</u>	<u>221 104</u>
<b>Intérêts imputés</b>		
Au Programme de logement sans but lucratif	173 526	170 755
Au Programme d'aide à la restauration Canada-Québec **	3 480	4 899
Au coût des immeubles d'habitation en construction **	3 092	4 823
Au Programme de rénovation d'immeubles locatifs **	1 417	161
Au Programme d'adaptation de domicile **	65	—
	<u>181 580</u>	<u>180 638</u>
	<u>39 385</u>	<u>40 466</u>

#### 6. Immeubles d'habitation

	1992	1991
	(en milliers de dollars)	
Immeubles d'habitation parachevés	1 807 993	1 686 833
Amortissement cumulé	40 707	32 501
	<u>1 767 286</u>	<u>1 654 332</u>
Immeubles d'habitation en construction	75 751	93 124
	<u>1 843 037</u>	<u>1 747 456</u>

L'amortissement de l'exercice au montant de 8,2 millions de dollars (1991 : 7 millions de dollars) est imputé au Programme de logement sans but lucratif.

#### 7. Prêts et intérêts courus

	1992	1991
	(en milliers de dollars)	
Prêts hypothécaires — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	513 551	517 956
Prêts sans garantie hypothécaire — 6 7/8 % à 11,99 % remboursables par mensualités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	13 313	13 511
Obligations municipales — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités sur des périodes n'excédant pas 15 ans et rachetables par anticipation	4 683	5 578
Avances temporaires garanties par une hypothèque — 5,03 % à 8,21 % remboursables à demande	14 475	6 197
Autres avances	5 217	3 773
Intérêts courus	8 738	8 806
	<u>559 977</u>	<u>555 821</u>

Les prêts hypothécaires et les intérêts courus incluent un montant de 23,2 millions de dollars (1991 : 22,1 millions de dollars) à recevoir d'un organisme du gouvernement du Québec.

Suite à une décision du Conseil du trésor, la Société s'est engagée à financer à même son excédent, jusqu'à concurrence de 2,4 millions de dollars, les prêts de démarrage octroyés en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Les prêts de démarrage ainsi comptabilisés au poste « Autres avances » se chiffrent à 1,5 million de dollars (1991 : 1,6 million de dollars).

\* Relativement à la dette à long terme contractée pour la réalisation de résidences d'étudiants.

\*\* Les taux imputés en 1992 ont varié de 5,03 % à 8,21 % (7,21 % à 12,15 % en 1991).

Le montant des encaissements en capital à recevoir au cours des cinq prochains exercices sur les prêts à long terme se détaille comme suit :

(en milliers de dollars)

1993	5 733
1994	6 023
1995	6 207
1996	6 514
1997	6 974

### 8. Contribution à recevoir — Gouvernement du Québec

Cette contribution à recevoir est constituée d'arrrages relativement au financement durant la période du 1<sup>er</sup> avril 1987 au 31 mars 1992, des programmes d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) et d'aide à l'adaptation de domicile (PAD).

### 9. Emprunts et intérêts courus

	1992	1991
	(en milliers de dollars)	
Gouvernement du Québec		
Obligations	—	124 703
Intérêts courus	—	6 969
	—	131 672
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8 % à 11 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	833 781	839 563
Emprunts hypothécaires — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	1 028	1 165
Intérêts courus	48 139	48 405
	882 948	889 133

### Autres

Obligations - 8,85 % à 16 1/4 % remboursables par versements annuels échéant de 1993 à 2011 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	989 592	996 730
Emprunts à terme — 11 1/4 % à 11,99 % remboursables par versements annuels ou men- suels échéant de 1993 à 1994	726	2 512
Financement temporaire :		
institutions financières	572 696	272 043
Intérêts courus	31 222	28 713
	<u>1 594 236</u>	<u>1 299 998</u>
	<u>2 477 184</u>	<u>2 320 803</u>

En tenant compte des refinancements prévus, le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit :

(en milliers de dollars)

1993	12 471
1994	13 082
1995	13 266
1996	13 813
1997	13 721

### 10. Crédeurs

	1992	1991
	(en milliers de dollars)	
Fournisseurs et retenues sur contrats	16 100	33 238
Bénéficiaires de subventions et divers	24 780	29 917
Ministères et organismes du gouvernement du Québec	76	27
Dépôts de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif	—	2 128
	<u>40 956</u>	<u>65 310</u>

## 11. Contributions reportées

	1992	1991
	(en milliers de dollars)	
<b>Gouvernement du Québec</b>		
Évolution de l'exercice :		
Contribution (note 3)	335 523	234 396
Moins :		
Financement de programmes d'aide à la restauration, imputée à la contribution à recevoir du gouvernement du Québec	12 778	21 770
	322 745	212 626
Encaissements afférents à la contribution	297 934	200 109
Diminution de la contribution reportée	(24 811)	(12 517)
Contribution reportée au début	25 300	37 817
Contribution reportée à la fin	489	25 300
<b>Fonds de relance de la construction domiciliaire</b>		
Encaissement de contribution	—	12 368
Moins :		
Montant viré aux revenus au cours de l'exercice	3 553	8 815
(Diminution) augmentation de la contribution reportée	(3 553)	3 553
Contribution reportée au début	3 553	—
Contribution reportée à la fin	—	3 553
	489	28 853

## 12. Liquidités (utilisées pour les) provenant des activités d'exploitation

	1992	1991
	(en milliers de dollars)	
Revenu net (Perte nette) de l'exercice	2 213	(3 332)
Amortissement des immeubles d'habitation	8 206	7 006
	10 419	3 674
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	(60 397)	4 832
	(49 978)	8 506

## 13. Société de gestion immobilière SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 2 millions de dollars (1991 : 2 millions de dollars). Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de

logement pour un montant de 1,6 million de dollars (1991 : 1,5 million de dollars) et par le gouvernement du Québec pour un montant de 0,4 million de dollars (1991 : 0,5 million de dollars). Ces données financières sont incluses dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société d'habitation du Québec.

## 14. Engagements

### *Programme d'aide à la restauration résidentielle*

En vertu de ce programme, la Société rembourse le capital et les intérêts de tout emprunt effectué par un propriétaire jusqu'à concurrence du montant de la promesse de subvention de la Société. Ces remboursements au 31 décembre 1992 s'échelonnent comme suit au cours des trois prochains exercices :

(en milliers de dollars)	
1993	954
1994	153
1995	13

### *Construction*

Les engagements contractuels de la Société pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 13 millions de dollars au 31 décembre 1992 (1991 : 14 millions de dollars).

## 15. Éventualités

Dans le cadre du Programme d'aide à la mise de fonds, la Société garantit, selon certaines limites, le remboursement de l'emprunt effectué par les requérants pour l'acquisition d'un premier logement; le montant des prêts ainsi garantis totalise 275 millions de dollars au 31 décembre 1992 (1991 : 247 millions de dollars).

De plus, la Société a conclu un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement relativement au Programme de logement sans but lucratif privé en vertu duquel elle s'est engagée à acheter les propriétés reprises par cette société à la suite du défaut de paiement d'un emprunteur, pour une somme correspondant à la valeur de la réclamation payée au prêteur agréé, plus les frais accessoires. Le solde des prêts assujettis à cet accord totalise environ 341 millions de dollars au 31 décembre 1992 (1991 : 279 millions de dollars).

La Société a encouru en regard du Programme d'aide à la mise de fonds des pertes de 0,7 million de dollars au cours de l'exercice (1991 : 0,3 million de dollars) suite à l'exécution de garanties de prêts et elle évalue à 3,8 millions de dollars, sur la base des prêts en défaut, les pertes éventuelles au 31 décembre 1992 (1991 : 2,7 millions de dollars). Toutefois, aucune

provision n'est comptabilisée puisque les pertes sont compensées par une contribution du gouvernement du Québec au Programme d'aide à la mise de fonds et par des contributions du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au Programme de logement sans but lucratif privé.

Composition typographique : Mono-Lino inc.

Achévé d'imprimer en juin 1993  
sur les presses de l'imprimerie  
Laurentide inc. à Loretteville





Gouvernement du Québec  
**Société d'habitation**  
du Québec



Imprimé sur papier  
contenant 50 % de fibres recyclées  
dont 10 % désencrées.

ISBN 2-551-15704-8



4,00 \$