

# Société d'habitation du Québec

Rapport  
annuel  
1993

# Société d'habitation du Québec

Rapport  
annuel  
1993

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

Cette édition a été produite par  
Les Publications du Québec  
1500 D, boulevard Charest Ouest  
Sainte-Foy (Québec)  
G1N 2E5

Dépôt légal  
Bibliothèque nationale du Québec, 1994  
Bibliothèque nationale du Canada, 1994  
ISBN: 2-551-13795-0  
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 1993.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expres-  
sion de mes sentiments distingués.

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

Claude Ryan

Québec, juin 1994



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 1993.

Selon les exigences de notre loi constitutive, vous trouverez également le rapport du vérificateur général.

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

Le président-directeur  
général

Jean-Paul Beaulieu

Québec, juin 1994

Le président du conseil  
d'administration

Yves Gabias jr.



## Table des matières

### Le message du président du conseil d'administration et du président-directeur général 9

### Les faits saillants de 1993 11

### L'organigramme 30

### Partie I: Présentation 13

- 1.1 Le mandat 13
- 1.2 Les ressources humaines et financières 13
- 1.3 L'intervention de la Société, les produits et services 14
- 1.4 Le réseau de partenaires 15

### Partie II: Structure administrative 16

- 2.1 Le conseil d'administration 16
- 2.2 Le président-directeur général 16
  - 2.2.1 Le secrétaire de la Société et directeur du bureau du président-directeur général 16
  - 2.2.2 La Direction de la vérification interne 16
  - 2.2.3 La Direction générale de la planification et de la recherche 17
    - 2.2.3.1 La Direction de la planification et de l'évaluation 17
    - 2.2.3.2 La Direction de l'analyse et de la recherche 17
- 2.3 Le vice-président à l'administration et aux finances 18
  - 2.3.1 Le Bureau du contrôleur 18
  - 2.3.2 La Direction des affaires juridiques 18
  - 2.3.3 La Direction des communications 18
  - 2.3.4 La Direction générale de l'administration 19
    - 2.3.4.1 La Direction du budget et du financement 19
    - 2.3.4.2 La Direction des ressources humaines et matérielles 19
    - 2.3.4.3 La Direction de l'informatique 19
- 2.4 Le vice-président aux opérations 19
  - 2.4.1 La Direction générale de l'expertise technique 20
    - 2.4.1.1 La Direction des services techniques (secteurs Québec et Montréal) 20
    - 2.4.1.2 La Direction des études et conseils techniques 20
  - 2.4.2 La Direction générale des programmes et des immeubles 20

- 2.4.2.1 La Direction de l'habitation sociale 20
- 2.4.2.2 La Direction de l'habitation autochtone 21
- 2.4.2.3 La Direction de l'aide à la rénovation 21
- 2.4.2.4 La Direction des programmes spéciaux 21

### Partie III: Produits et services 22

- 3.1 L'aide au logement social 26
  - 3.1.1 Les programmes de logement sans but lucratif 26
    - 3.1.1.1 Le Programme de logement sans but lucratif public 27
      - Volet régulier (offices municipaux d'habitation) 27
      - Volet inuit 28
    - 3.1.1.2 Le Programme de logement sans but lucratif privé 29
      - Volet régulier (coopératives et organismes sans but lucratif) 29
      - Volet Autochtones hors réserve 32
  - 3.1.2 Le Programme de supplément au loyer 33
    - 3.1.2.1 Volet régulier (coopératives et organismes sans but lucratif) 33
    - 3.1.2.2 Volet du marché locatif privé 33
  - 3.1.3 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées de 58 ans et plus (Logirente) 34
- 3.2 L'amélioration de l'habitat 35
  - 3.2.1 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec et le Programme de réparations d'urgence 35
  - 3.2.2 Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs 36
  - 3.2.3 Le Programme d'adaptation de domicile 36
  - 3.2.4 Le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes 36
- 3.3 L'accession à la propriété 38
  - 3.3.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds 38
  - 3.3.2 Le Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » 38
  - 3.3.3 La Loi sur l'habitation familiale 38
- 3.4 La recherche 38
- 3.5 Les communications 40
  - 3.5.1 L'information générale aux clientèles 40
  - 3.5.2 Les services de renseignements 40
  - 3.5.3 L'information aux clientèles particulières 40



## **Partie IV: Activités corporatives 41**

- 4.1 La réorganisation administrative 41
- 4.2 L'adaptation des interventions 41
- 4.3 L'amélioration de la gestion des logements sociaux 42
- 4.4 Les actions interministérielles à l'égard de certains groupes 42

## **Partie V: Situation financière et états financiers 45**

### **Annexe: Les familles de programmes d'habitation administrés par la SHQ - Tableau de concordance 59**

### **Liste des tableaux et des graphiques**

#### Tableau I

Les ressources humaines — Effectif autorisé de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1993 14

#### Tableau II

Les familles de programmes d'habitation administrés par la SHQ 23

#### Tableau III

Nombre de ménages ayant bénéficié d'interventions de la SHQ, en 1993 et en 1992 24

#### Tableau IV

Sommaire des interventions pour les programmes à frais partagés, en unités d'habitation engagées, en 1993 et en 1992 26

#### Tableau V

Programme de logement sans but lucratif public — volet régulier — Logements engagés de 1986 à 1993 selon le type de clientèle 27

#### Tableau VI

Programme de logement sans but lucratif privé — volet régulier — Logements engagés de 1986 à 1993 selon le type de clientèle 32

#### Tableau VII

Programmes de logement sans but lucratif — Évolution du parc de logements sociaux par programme en 1993 32

#### Tableau VIII

Programmes de logement sans but lucratif — Dépenses, revenus et déficit d'exploitation par programme en 1993 et 1992 (Montant mensuel moyen par logement) 33

#### Tableau IX

Programme de supplément au loyer — Logements admissibles en 1993 selon le type de clientèle 34

#### Tableau X

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Nombre de bénéficiaires et subvention allouée selon le type de clientèle en 1992-1993 et en 1991-1992 35

#### Tableau XI

Programmes d'amélioration de l'habitat — Répartition des engagements budgétaires de 1993 et de 1992 par programme 37

#### Graphique I

Évolution du budget des programmes consacrés aux ménages à faible revenu 12

#### Graphique II

Répartition du nombre de ménages ayant bénéficié d'interventions de la SHQ en 1993 — Programmes d'aide au logement social — Programmes d'amélioration de l'habitat 25

#### Graphique III

Répartition des ménages bénéficiaires de l'aide au logement social 25

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

Cherchant à tirer le meilleur parti d'un contexte en pleine évolution, la Société s'est préoccupée, en 1993, de maintenir le niveau de ses interventions, particulièrement à l'égard des clientèles à faible revenu, tout en cherchant des solutions innovatrices propres à favoriser, dans son champ d'activité, le soutien de l'économie et la création d'emplois.

La réduction de la part du gouvernement fédéral consacrée à de nouvelles initiatives dans les programmes à frais partagés avait déjà été amorcée en 1990; elle avait amené la Société à diversifier l'ensemble de ses interventions à l'égard des clientèles à faible revenu. À la fin d'avril 1993, le Discours sur le budget du ministre fédéral des Finances est venu confirmer à la Société la nécessité de poursuivre dans cette voie. En effet, à cette occasion, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il se retirait, à compter de janvier 1994, du financement de nouveaux projets d'habitation sociale et qu'il maintenait au niveau actuel son budget annuel de dépenses consacré aux logements sociaux existants.

À la suite de cette décision du gouvernement fédéral, la Société a entièrement révisé le plan de réalisation des projets prévus dans le cadre des programmes à frais partagés pour 1993 afin de minimiser l'effet des coupures. De plus, la Société a poursuivi son intervention par des programmes qui permettent d'accorder une aide aux ménages à faible revenu occupant un logement sur le marché privé de l'habitation tels le Supplément au loyer, Logirente et les programmes déjà existants d'amélioration de l'habitat.

En 1993, le budget consacré à l'aide aux ménages les plus démunis a été de 443 millions de dollars. Il était de 429 millions de dollars en 1992. La croissance des dépenses en habitation pour les ménages dans le besoin a été au cours des dix dernières années bien supérieure à celle enregistrée au chapitre des autres dépenses du gouvernement du Québec. De plus, la proportion du budget de la Société consacrée à l'aide aux ménages à faible revenu est passée de 83 % en 1992 à 93 % en 1993.

L'action de la Société d'habitation du Québec a permis de rejoindre tout près de 200 000 ménages en 1993 dont quelque 150 000 sont à faible revenu. Ses

interventions ont aidé près de 23 000 nouveaux ménages à mieux se loger, principalement grâce aux quelque 15 300 logements touchés par les programmes d'amélioration de l'habitat et aux quelque 5 000 nouveaux bénéficiaires de Logirente.

Les données sur l'aide financière accordée aux ménages à faible revenu démontrent très clairement et sans aucune ambiguïté que le gouvernement du Québec a largement compensé le retrait fédéral de l'habitation sociale. En effet, le nombre de ménages démunis recevant une aide financière du Québec a continué de croître malgré le désengagement du fédéral.

En plus des adaptations qu'ont nécessitées les contraintes budgétaires, la Société a développé en 1993 des mesures susceptibles de contribuer au soutien de l'économie et à la création d'emplois dans son champ d'activité. À ce chapitre, l'analyse du marché et la consultation de ses partenaires et de ses mandataires ont permis à la Société d'élaborer des programmes dans le domaine de la rénovation résidentielle s'inscrivant ainsi dans le plan de relance du gouvernement. Ces programmes, PRIL<sup>+</sup>, RéparAction et Virage Rénovation, qui prendront effet dès 1994, contribueront d'une part à l'amélioration du logement des ménages à faible revenu et d'autre part à la stimulation de l'économie du secteur de la rénovation par une aide destinée à d'autres ménages, sans égard à leurs revenus.

Au cours de cette année, la Société a également revu son organisation administrative afin d'améliorer la qualité des services à ses clientèles et de réduire ses coûts d'opération. La réorganisation que la Société a effectuée lui aura permis de rationaliser ses ressources en consolidant les fonctions de construction et d'exploitation des logements sociaux tant des secteurs public que privé.

La Société a par ailleurs poursuivi les actions entreprises à l'égard de certains groupes dans le cadre de plans d'action gouvernementale. Plusieurs activités de recherche et de communication ont été ainsi réalisées afin de mieux connaître la problématique particulière de ces groupes ou de les informer des programmes d'aide de la Société qui pourraient répondre à leurs besoins.

En terminant, ce message ne serait pas complet sans nous fournir l'occasion de souligner la contribution toute particulière des membres du conseil d'administration, du personnel de la Société ainsi que l'apport de tous nos partenaires des secteurs public ou privé, de l'industrie de la construction, du monde municipal ou financier et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Plusieurs des réalisations accomplies au cours de la dernière année, notamment l'élaboration des mesures de relance dans le secteur de la rénovation, ont montré de façon concrète la pertinence d'une intervention concertée afin de mettre en œuvre des solutions mieux adaptées aux contraintes d'aujourd'hui et aux défis de demain.

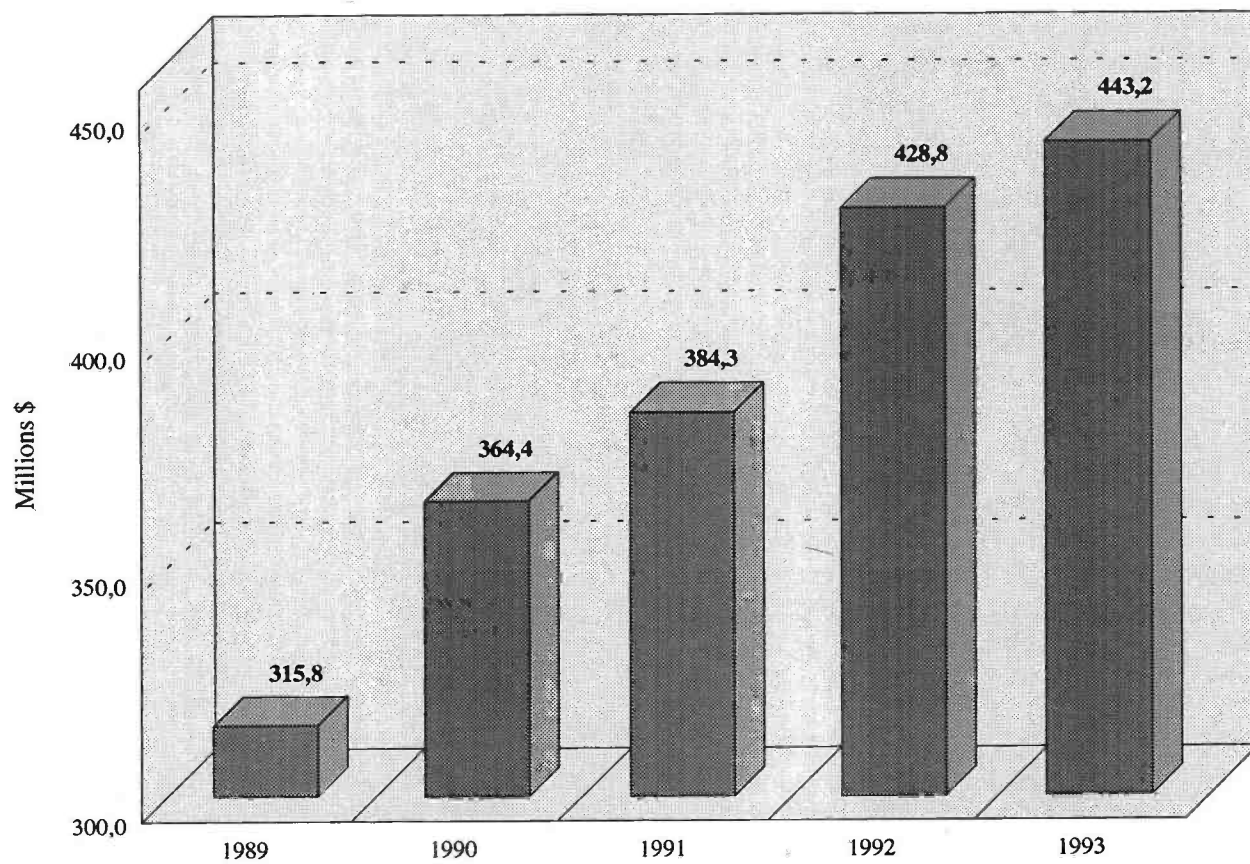
Le président-  
directeur général  
Jean-Paul Beaulieu

Le président  
du conseil d'administration  
Yves Gabias jr

## Les faits saillants de 1993

Au cours de l'année 1993, un certain nombre de faits saillants ont marqué l'activité de la Société d'habitation du Québec.

- Les interventions de la Société, malgré un contexte budgétaire difficile, ont touché près de 200 000 ménages dont quelque 150 000 à faible revenu, allouant ainsi à cette clientèle une part de 443 millions de dollars, soit 93 % du budget total des programmes comparativement à 83 % en 1992.
- Près de 23 000 nouveaux ménages dans le besoin, sans compter le taux de roulement des résidents des logements sociaux, ont bénéficié pour la première fois en 1993 des interventions de la Société.
- La décision du gouvernement fédéral de se retirer du financement de nouveaux logements sociaux, à compter de janvier 1994, a amené la Société à privilégier les programmes accordant une aide financière aux ménages à faible revenu qui se logent dans le marché privé de l'habitation.
- Le programme Logirente, devenu accessible aux personnes de 58 ans et plus, a procuré une allocation-logement à plus de 51 600 ménages à faible revenu, soit une augmentation de quelque 5 000 bénéficiaires par rapport à l'an dernier.
- La Société a maintenu ses efforts au chapitre de l'aide à la rénovation. Elle s'est aussi employée à assurer le développement de ce type d'intervention par la création de trois programmes d'aide à la rénovation qui s'inscrivent dans le plan de relance du gouvernement pour le soutien ou la création d'emplois en 1994. Il s'agit des programmes PRIL<sup>+</sup>, RéparAction et Virage Rénovation.
- Un important remaniement de la structure administrative a été effectué de manière à améliorer la qualité des services à la clientèle tout en opérant un redéploiement de l'effectif de la Société axé sur la polyvalence et la mobilité interne du personnel.

**Graphique I****Évolution du budget des programmes consacrés aux ménages à faible revenu**

# Partie I: Présentation

---

## 1.1 Le mandat

Le 1<sup>er</sup> avril 1987, la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* confie au ministre des Affaires municipales la responsabilité de l'habitation. Du même coup, le mandat de la Société est élargi 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 œuvre 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, des études, des enquêtes ou des inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

## L'histoire

Constituée en 1967, la Société d'habitation du Québec (SHQ) 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 privés de prendre avantage des programmes de financement de logements pour personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique. La Société représentait également, 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 et des subventions pour la construction et l'exploitation de logements par des offices municipaux d'habitation, des organismes sans but lucratif privés et des coopératives d'habitation. Des prêts et des subventions ont aussi pu être consentis et accordés pour la mise en œuvre de programmes municipaux de rénovation urbaine et de restauration résidentielle.

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 (SCHL), 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'œuvre de la construction des habitations à loyer modique (HLM) tandis que de nouveaux programmes d'amélioration des conditions de l'habitat étaient aussi 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 œuvre 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 œuvre 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.

## 1.2 Les ressources humaines et financières

Au 31 décembre 1993, la Société comptait un effectif total autorisé de 515 équivalents temps complet (ETC), dont 428 réguliers et 87 occasionnels.

Pour l'année 1993, les dépenses totales de la Société s'établissent à 549,6 millions de dollars. La contribution du gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'élève à 223,2 millions de dollars pour les programmes à frais partagés, tandis que la contribution du gouvernement du Québec atteint 286,3 millions de dollars. Les frais d'administration représentent environ 6 % des dépenses totales, soit 32,7 millions de dollars.

Tableau I

**Les ressources humaines**

Effectif autorisé de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1993

| Effectif régulier                                |   | Cadres<br>supérieurs | Cadres<br>intermédiaires | Professionnels | P.B.T.A. <sup>1</sup> | Sous-<br>total | Total      |
|--|---|----------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|----------------|------------|
| Président-directeur<br>général                   | Administration  | 2                    | —                        | 1              | 3                     | 6              | 44         |
|  | Direction de la<br>vérification interne                         | 1                    | —                        | 3              | 1                     | 5              |            |
|  | Direction générale de<br>la planification et de<br>la recherche | 3                    | —                        | 21             | 9                     | 33             |            |
| Vice-président,<br>Administration<br>et finances | Administration  | 1                    | —                        | —              | 1                     | 2              | 120        |
|  | Direction des affaires<br>juridiques                            | 1                    | —                        | 8              | 4                     | 13             |            |
|  | Bureau du contrôleur  | 1                    | —                        | 7              | 14                    | 22             |            |
|  | Direction des<br>communications                                 | 1                    | —                        | 5              | 8                     | 14             |            |
|  | Direction générale de<br>l'administration                       | 5                    | 1                        | 29             | 34                    | 69             |            |
| Vice-président,<br>Opérations                    | Administration  | 1                    | —                        | —              | 1                     | 2              | 264        |
|  | Direction générale de<br>l'expertise technique                  | 4                    | —                        | 39             | 34                    | 77             |            |
|  | Direction générale<br>des programmes et<br>des immeubles        | 9                    | —                        | 87             | 89                    | 185            |            |
| <b>Sous-total effectif régulier</b>              |   | <b>29</b>            | <b>1</b>                 | <b>200</b>     | <b>198</b>            | <b>428</b>     | <b>428</b> |
| <b>Sous-total effectif occasionnel</b>           |   |                      |                          |                |                       |                | <b>87</b>  |
| <b>Total</b>                                     |   |                      |                          |                |                       |                | <b>515</b> |

1 P.B.T.A.: Personnel de bureau, techniciens et assimilés.

Grâce à l'appui d'un réseau de partenaires, la SHQ, bien qu'elle soit un organisme de taille relativement modeste, gère un budget de plus de 500 millions de dollars lui ayant permis d'intervenir auprès d'environ 200 000 ménages en 1993.

### 1.3 L'intervention de la Société, les produits et services

Afin de réaliser les divers aspects de son mandat, la Société intervient dans plusieurs secteurs de l'habitation en fournissant des produits et services à ses clientes. Ainsi, en plus de jouer un rôle central dans les domaines de l'aide au logement social, de l'amélioration de l'habitat et de l'accession à la propriété, elle effectue de la recherche et réalise des activités de communication.

En matière d'aide au logement social, la SHQ met à la disposition de ménages à faible revenu des logements à loyer modique dont elle subventionne la réalisation et l'exploitation. L'aide au logement social prend aussi la forme d'un soutien financier permettant de loger ces ménages à coût modique dans des logements du marché locatif privé ou encore de leur verser directement une allocation qui contribue à alléger la part de leur revenu consacrée au logement.

Les interventions de la Société dans le domaine de l'amélioration de l'habitat regroupent à la fois l'aide à la rénovation de logements détériorés et le soutien à l'adaptation de logements destinés à des personnes handicapées. La plupart de ces interventions s'adressent aussi à des ménages à faible revenu.

La Société intervient en outre afin de permettre à d'autres catégories de ménages, sans égard à leurs revenus, d'accéder à la propriété résidentielle et de favoriser l'activité du secteur de la construction.

Par des activités de recherche, la SHQ s'efforce également d'adapter ses modes d'intervention et de contribuer au développement de solutions susceptibles de répondre à l'évolution des besoins dans son champ d'action.

Enfin, la Société réalise différentes activités de communication afin de bien informer ses clientèles des services qui leur sont destinés, de les renseigner sur les modalités pour s'en prévaloir et de recueillir leur appréciation.

La troisième partie de ce rapport traite de façon détaillée de ces produits et services et des liens privilégiés que la SHQ entretient avec son réseau de partenaires et de mandataires.

#### **1.4 Le réseau de partenaires**

La nature même et l'évolution des mandats confiés à la Société d'habitation du Québec depuis sa création ont fait en sorte qu'elle a toujours œuvré en coopération avec plusieurs organismes publics ou privés. Cette collaboration soutenue permet aujourd'hui à la SHQ de compter sur un réseau de quelque 650 offices municipaux d'habitation et d'environ 250 municipalités et municipalités régionales de comté mandataires qui la secondent dans l'administration de ses programmes, sans compter les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif qui sont propriétaires et gestionnaires de logements sociaux.

Pour certains volets de son intervention, la Société fait aussi appel sur une base permanente ou de façon ponctuelle à des organismes du secteur privé ou communautaire. Parmi les principaux, on retrouve les institutions financières, les associations d'entrepreneurs de l'industrie de la construction, les groupes de ressources techniques, le milieu de la recherche ainsi que divers organismes sans but lucratif.



## Partie II: Structure administrative

---

### 2.1 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 détermine 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 de la Société et des offices municipaux d'habitation qui administrent 1 000 logements ou plus. Il autorise enfin les emprunts de la Société.

En 1993, les membres du conseil d'administration de la Société étaient :

Yves Gabias jr,  
président du conseil;  
Florence Junca-Adenot,  
vice-présidente du conseil;  
Jean-Paul Beaulieu,  
président-directeur général;  
Jean-Guy Desrochers;  
Francine Lacroix<sup>1</sup>;  
Richard LaSalle;  
Robert Linteau;  
Sylvain Sénécal<sup>2</sup>;  
Gilles Turcotte.

### 2.2 Le président-directeur général

Le président-directeur général est responsable de l'administration et de la direction de la Société dans le cadre de ses règlements. Il est secondé par deux vice-présidents nommés par le gouvernement, l'un à l'administration et aux finances et l'autre aux opérations.

Le président-directeur général est également assisté dans ses fonctions 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 générale de la planification et de la recherche.

#### *2.2.1 Le secrétaire de la Société et directeur du bureau du président-directeur général*

Le secrétaire voit 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 à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales. Il assume également des mandats particuliers dans certains dossiers et supervise les opérations relatives aux demandes émanant du cabinet du ministre.

Le secrétaire est 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 ainsi qu'avec le Protecteur du citoyen et la Commission des droits de la personne. Il est aussi le mandataire de l'Office de la langue française pour veiller au respect de la Charte et à l'amélioration de la qualité de la langue à la Société.

Il relève également de la responsabilité du secrétaire de la Société de voir à 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 partenaires qu'elle mandate, principalement les offices municipaux d'habitation. Il est aussi responsable des orientations de la Société en matière de gestion des documents.

#### *2.2.2 La Direction de la vérification interne*

La Direction de la vérification interne étudie et évalue la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société. À cet effet, la Direction prépare des rapports de vérification et soumet des recommandations d'abord aux gestionnaires concernés puis au comité de vérification de la Société. Ce comité, formé du président-directeur général et de deux autres membres du conseil d'administration, voit à prendre les actions appropriées.

<sup>1</sup> Le mandat de madame Lacroix s'est terminé le 24 septembre 1993.

<sup>2</sup> Monsieur Sénécal a siégé au conseil d'administration de juin à septembre 1993.

De plus, en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986, la SHQ et la SCHL 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 œuvre ».

La Société a par ailleurs émis une directive relative aux cas de fraude et autres actes illicites pouvant survenir à la SHQ ou chez ses mandataires. Cette directive précise que les gestionnaires de la SHQ ou de ses mandataires ont le devoir de porter de tels cas à l'attention de la Direction de la vérification interne. Si, après un examen de vérification, la Direction confirme qu'il y a pratique illicite, elle en avise le président-directeur général qui voit à prendre les actions appropriées.

### ***2.2.3 La Direction générale de la planification et de la recherche***

Cette direction générale conçoit et propose les orientations, les programmes et les mesures de la Société en matière d'habitation; à cette fin, elle élabore les politiques de la Société en cette matière et en assure le suivi; elle évalue les programmes et les activités de la Société et établit ses positions dans le cadre des relations fédérales-provinciales. Elle contribue au développement des connaissances et de l'expertise québécoise dans le domaine de l'habitation en effectuant des recherches et des analyses sur les clientèles, l'accès au logement ainsi que la production et l'amélioration de l'habitat, tout en renforçant le partenariat avec le milieu de l'habitation. Elle assure, par des avis et des recommandations, la fonction conseil auprès de la direction de la Société pour fonder sa position sur diverses problématiques relatives à l'habitation.

Cette direction générale comprend deux directions : la Direction de la planification et de l'évaluation et la Direction de l'analyse et de la recherche. De plus, le Centre de documentation de la SHQ y est rattaché administrativement.

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

La Direction élabore et met à jour les orientations, les politiques et les programmes d'habitation de la Société. À cet effet, elle analyse les interventions de la Société, propose les modifications appropriées aux programmes existants ou de nouveaux programmes ou moyens d'intervention. Dans le cadre des relations fédérales-provinciales en matière d'habitation, elle analyse et critique les documents et les positions du gouvernement fédéral et des autres provinces, établit les positions de la SHQ et représente le Québec à différents comités de travail.

La Direction est responsable de la planification des interventions de la Société. À ce titre, elle identifie les besoins en matière d'aide au logement et valide

les besoins exprimés. Elle est responsable de la programmation et de la planification des interventions dont celles découlant de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Elle conduit, de plus, les études et effectue les analyses requises par l'accord de mise en œuvre de cette entente. Elle produit les rapports de suivi des programmes visant à comparer les résultats avec les prévisions. Elle est également chargée de l'implantation et du maintien à jour d'une démarche d'analyse des programmes de la Société en assumant le suivi de la gestion et de l'évaluation des programmes de la Société.

La Direction effectue aussi des analyses et des études sur le profil socio-économique des clientèles actuelles et potentielles des programmes et sur les indicateurs significatifs du domaine de l'habitation. Elle formule des avis et des recommandations en réponse aux demandes exprimées par la direction de la Société.

#### **2.2.3.2 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.

Cette direction élabore et propose les orientations de recherche de la Société et tient à jour une planification des travaux de recherche jugés prioritaires pour les prochaines années.

De façon plus particulière, la Direction étudie à la fois les tendances socio-économiques générales et les besoins des clientèles de l'habitation sociale. Elle examine aussi l'adaptation requise et le coût des interventions sociales en habitation, par rapport à l'évolution des besoins. Elle se préoccupe en outre des conditions d'accès au logement sur le marché, notamment par l'analyse de la conjoncture, des transactions immobilières et l'exploration de nouvelles avenues de gestion et de financement.

De plus, cette direction analyse l'évolution de la qualité ainsi que les besoins de rénovation et d'adaptation des logements. Elle soutient également des démarches concertées portant sur le développement de nouveaux concepts de logement et l'application d'innovations technologiques au secteur de l'habitation.

Enfin, elle contribue à l'orientation stratégique de la Société, dans des dossiers tels le développement durable et la promotion du partenariat, elle collabore à des activités de concertation et formule des avis aux autorités en rapport avec l'action gouvernementale touchant le domaine de l'habitation.

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

Les deux succursales du Centre de documentation à Québec et à Montréal abritent une collection unique en habitation au Québec, comprenant au-delà de 8 000 monographies (livres, rapports et études) ainsi que de nombreux périodiques. Le Centre fournit le soutien documentaire nécessaire aux activités de la SHQ en offrant à son personnel des services de référence, de prêt, de routage de périodiques et de prêt entre bibliothèques. Le public peut aussi bénéficier de la documentation spécialisée disponible.

### **2.3 Le vice-président à l'administration et aux finances**

Le vice-président à l'administration et aux finances est responsable de l'ensemble des aspects administratifs nécessaires à la livraison des produits et services que la Société est tenue de rendre accessibles à la population. Il est par ailleurs chargé de mettre en œuvre et de coordonner l'Opération de réaligement de l'administration publique à la Société. Quatre entités administratives lui sont rattachées : le Bureau du contrôleur, la Direction des affaires juridiques, la Direction des communications et la Direction générale de l'administration.

#### ***2.3.1 Le Bureau du contrôleur***

Le Bureau du contrôleur est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de pratiques, de méthodes et de règles de contrôle efficaces dans l'ensemble des opérations à caractère financier de la SHQ. Il voit à ce que les moyens destinés à assurer la régularité et la conformité des transactions financières de la Société avec les lois, les règlements et les politiques en vigueur soient mis en place et respectés. Il s'assure également de l'existence et du bon fonctionnement des contrôles pertinents intégrés aux systèmes informatiques. Pour ce faire, il conçoit des programmes de vérification qu'il applique sur une base sélective. Ces vérifications touchent principalement les activités de la Société comportant l'acquisition de biens ou de services et le versement de subventions directement à des citoyens.

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.

Quant aux opérations comptables de la Société, le Bureau du contrôleur élabore un plan de contrôle et d'enregistrement de toutes les transactions pour

faciliter 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 sur demande la régularité des opérations financières des ensembles immobiliers administrés directement par la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ). Il coordonne et prépare également les états financiers annuels de cette société.

#### ***2.3.2 La Direction des affaires juridiques***

La Direction des affaires juridiques assure la légalité des divers programmes qu'administre la Société et veille à ses intérêts dans ses rapports avec les tiers. Elle joue aussi un rôle conseil auprès de l'ensemble des unités administratives dans l'exécution des mandats que la Société leur confie.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société comportant une activité immobilière, la Direction des affaires juridiques intervient dès la première étape, soit l'acquisition de terrains ou la création d'une hypothèque. À l'étape de la construction, elle 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.

La Direction fournit également un soutien juridique à l'administration des autres programmes de la Société. Ainsi, en plus de participer à leur rédaction, la Direction émet des opinions juridiques, représente la Société devant les tribunaux dans les litiges l'opposant à des tiers ou, le cas échéant, prépare la voie à des règlements hors cour. Elle prépare, rédige et voit à la signature d'actes notariés et participe également aux conventions pouvant intervenir entre la Société et certains organismes privés ou publics.

Enfin, la Direction des affaires juridiques intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui le demandent, particulièrement dans l'interprétation du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

#### ***2.3.3 La Direction des communications***

La Direction des communications informe les différents publics cibles des produits et services que la Société met à leur disposition notamment par l'intermédiaire de programmes d'habitation. Pour ce faire, la Direction élabore des stratégies et réalise des activités de communication qui se traduisent notamment par des campagnes d'information, de publicité ou de relations publiques.

Par son service téléphonique de renseignements, la Direction des communications met à la disposition de la population un service d'information directe sur les programmes d'habitation administrés par la Société ou ses mandataires.

De plus, la Direction joue un rôle de soutien et de conseil auprès des unités administratives de la SHQ en matière d'activités de communication. Enfin, elle diffuse l'information destinée à l'ensemble du personnel de la Société.

### **2.3.4 La Direction générale de l'administration**

La Direction générale de l'administration assure la gestion des ressources financières, humaines et matérielles et celle des technologies de l'information. De plus, la Direction générale conçoit les politiques de gestion et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Pour réaliser ses mandats, la Direction générale de l'administration compte sur l'expertise et le soutien de trois entités administratives: la Direction du budget et du financement, la Direction des ressources humaines et matérielles et la Direction de l'informatique.

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

La Direction du budget et du financement gère les ressources budgétaires et financières de la Société.

En matière de budget, la Direction prépare les prévisions de dépenses pour l'établissement du cadre financier du gouvernement et pour la revue annuelle des programmes. Elle 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.

La Direction voit également à la gestion de la trésorerie de la Société. À cette fin, elle effectue les emprunts temporaires liés principalement à la construction des logements à loyer modique et négocie, en collaboration avec le ministère des Finances, les emprunts à long terme sur le marché financier. Elle gère également la dette obligataire et perçoit les remboursements sur les prêts hypothécaires. Ses fonctions recouvrent donc à la fois l'obtention et l'utilisation des fonds requis pour les opérations de la Société.

Parmi ses autres responsabilités, la Direction prépare les réclamations qui doivent être présentées à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les programmes à frais partagés en habitation et gère les sommes reçues au titre de cette participation. Ces sommes ont atteint en 1993 un montant de plus de 200 millions de dollars, soit près de 60 % du coût total des programmes en question.

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

Cette direction soutient et conseille les gestionnaires de la Société en matière de gestion des ressources humaines et matérielles et à cet égard favorise la mise en œuvre et le respect des lois et des politiques gouvernementales. Elle est aussi responsable du suivi de la politique sur l'amélioration de la qualité des services aux citoyens.

La Direction réalise des activités inhérentes aux secteurs de l'organisation et de la dotation, au développement des ressources humaines, à la gestion de la carrière, aux relations du travail et à l'administration de la paie et des avantages sociaux. Elle est aussi responsable du programme d'aide aux employés et de la gestion de la santé et de la sécurité au travail.

En matière de ressources matérielles, la Direction assume les activités d'approvisionnement en biens et services, les services de téléphonie, de courrier et de messagerie, la gestion des locaux et des documents. Elle est également chargée de l'application de la *Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics*.

#### **2.3.4.3 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 unités administratives de la Société. Elle fournit également les ressources nécessaires en micro-informatique et en bureautique et soutient les utilisateurs dans l'élaboration des pratiques administratives.

La Direction maintient environ 25 systèmes corporatifs touchant le réseau des offices municipaux d'habitation (OMH), les immeubles, les programmes de subvention ainsi que la gestion comptable et financière de la Société. 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 400 micro-ordinateurs destinés aux fonctions bureautiques courantes et à l'exploitation d'applications locales plus spécialisées à l'intérieur de la SHQ. Signalons également que la Société participe au comité de gestion informatique des OMH (COGI), pour lequel elle conçoit et entretient des systèmes pour la centaine d'offices qui administrent plus de 100 logements.

### **2.4 Le vice-président aux opérations**

Le vice-président aux opérations est responsable des aspects touchant la mise en application et la gestion de tous les programmes d'habitation de la Société. Deux directions générales sont rattachées au vice-président aux opérations: la Direction générale de l'expertise technique et la Direction générale des programmes et des immeubles.

### **2.4.1 La Direction générale de l'expertise technique**

Cette direction générale fournit le soutien et l'expertise techniques nécessaires à la réalisation des nouveaux logements sociaux et au maintien en bon état du parc de logements existants. Elle apporte également un soutien technique à la réalisation des travaux de rénovation ou d'adaptation effectués dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat.

Dans une perspective de recherche et de développement, elle fournit une expertise scientifique et technique en habitation, notamment dans les domaines de la normalisation et de la recherche. De plus, elle participe activement au rayonnement de la Société sur le plan des technologies de l'habitation et favorise le transfert des connaissances en ce domaine.

La Direction générale se compose de trois entités distinctes : la Direction des services techniques — secteurs Québec et Montréal, et la Direction des études et conseils techniques.

#### **2.4.1.1 La Direction des services techniques (secteurs Québec et Montréal)**

La Direction des services techniques fournit l'expertise et le soutien techniques nécessaires aux activités de la Direction générale des programmes et des immeubles. Sur le plan de la construction, elle prend part à toutes les étapes de réalisation : depuis les études et les analyses de faisabilité des projets ainsi que la conception des plans et devis jusqu'au suivi et à la surveillance de leur réalisation.

La Direction des services techniques voit également à l'entretien, à la réparation et à l'amélioration du parc de logements sociaux, à l'application et au suivi des programmes d'entretien préventif et d'économie d'énergie et à la formation du personnel technique auprès des organismes publics et privés.

Elle fournit l'aide technique requise par la Direction de l'aide à la rénovation pour l'application des programmes d'amélioration de l'habitat et agit à titre de consultant technique auprès d'autres unités administratives dans le cadre des différents programmes de la Société.

Enfin, elle collabore avec la Direction des études et conseils techniques à l'introduction et à l'essai de certaines innovations techniques dans le parc de logements sociaux.

#### **2.4.1.2 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 relative au bâtiment d'habitation, dans les domaines de la normalisation, de la recherche, de l'optimisation du parc de logements sociaux et du transfert de connaissances.

À partir des orientations de la Société, elle élabore et propose les normes et les standards de qualité à appliquer pour la construction des logements sociaux et en assure la mise à jour et l'interprétation. Sur le plan de l'entretien, de la réparation et de l'amélioration du parc de logements sociaux, elle conçoit et met à jour des outils uniformes tels que les programmes d'entretien préventif, de gestion de l'énergie et de réfection des composantes des bâtiments.

Elle effectue également des recherches sur certains enjeux techniques ayant un impact sur la qualité et la performance des immeubles d'habitation de la Société.

Elle représente la SHQ auprès des organismes de normalisation afin d'harmoniser l'ensemble de la réglementation et d'en faciliter l'application dans le domaine de l'habitation.

Enfin, elle participe au rayonnement du savoir-faire de la Société quant aux aspects techniques touchant la construction, l'entretien et la réparation des immeubles d'habitation.

### **2.4.2 La Direction générale des programmes et des immeubles**

Cette direction générale assume l'entière responsabilité de l'administration des programmes d'aide au logement social. Pour ce faire, elle assure la mise en œuvre, l'exploitation et la gestion des logements à loyer modique des secteurs sans but lucratif public et privé et d'habitations à loyer modique en milieu inuit et pour les Autochtones hors réserve. Elle voit aussi à la gestion des programmes de supplément au loyer et d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente). De plus, elle est chargée d'administrer les programmes d'amélioration de l'habitat et les programmes d'accession à la propriété.

La Direction générale comprend un service de coordination et de support ainsi que quatre directions qui représentent la SHQ auprès d'organismes mandatés à l'échelle locale et régionale pour gérer la plupart de ces programmes auprès des clientèles.

#### **2.4.2.1 La Direction de l'habitation sociale**

Cette direction s'occupe de la planification et du suivi de la construction ainsi que de la gestion et de l'entretien du parc immobilier sans but lucratif public ou privé, tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Aussi, la Direction de l'habitation sociale supervise les offices municipaux d'habitation (OMH) auxquels est déléguée la gestion des logements à loyer modique dits publics ainsi que les organismes sans but lucratif (OSBL) et les coopératives d'habitation (COOP) pour la gestion des logements à loyer modique dits privés.

De plus, cette direction gère le Programme de supplément au loyer auprès d'organismes publics (OMH, CLSC, centres hospitaliers) qui offrent des logements sur le marché locatif privé, et auprès d'organismes privés (COOP, OSBL).

Le mandat de cette direction comporte aussi un volet de contrôle du respect par les organismes des lois, des règlements, des normes et des directives budgétaires, administratives et techniques régissant la gestion des logements sociaux.

Enfin, la Direction a la responsabilité d'encadrer, de conseiller et de supporter ces organismes afin de garantir une saine gestion du parc immobilier et des deniers publics.

#### **2.4.2.2 La Direction de l'habitation autochtone**

La Direction de l'habitation autochtone est responsable de la mise en œuvre et de l'administration des programmes d'habitation à frais partagés destinés aux résidents du territoire du Nunavik (inuit). Elle est également responsable des programmes de logements destinés aux Autochtones vivant hors réserve tant en milieu rural qu'en milieu urbain.

La Direction supervise et assiste les organismes et les municipalités chargés de gérer localement les logements réalisés à l'intérieur de ces programmes.

Enfin, elle élabore des orientations et fournit des avis aux autorités gouvernementales sur les besoins et les priorités en matière d'habitation des Inuits et des Autochtones hors réserve.

#### **2.4.2.3 La Direction de l'aide à la rénovation**

La Direction de l'aide à la rénovation est responsable de l'administration des programmes d'amélioration de l'habitat. À l'exception du Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) que la Société gère directement, elle s'associe aux municipalités et aux municipalités régionales de comté (MRC) pour l'application des autres programmes visant la rénovation de logements ou l'adaptation de logements à l'intention des personnes handicapées. Elle confie à ce réseau de mandataires la responsabilité de gérer localement les demandes d'aide provenant des clientèles.

De plus, la Direction de l'aide à la rénovation est chargée de former les mandataires, d'émettre les règles d'application des programmes, de recommander la répartition des allocations budgétaires, d'approuver les dossiers et d'autoriser le versement des subventions.

#### **2.4.2.4 La Direction des programmes spéciaux**

Cette direction assure l'orientation et la coordination du Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente), en collaboration avec le ministère du Revenu du Québec, qui traite les demandes de subvention et verse l'aide financière aux bénéficiaires. Sont également de la responsabilité de la Direction, la gestion du Programme d'aide à la mise de fonds (AMI) et du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit », dont les périodes d'inscription ont pris fin en 1992 mais pour lesquels la Société continue à octroyer des bénéfices.

En 1993, la Direction a procédé à la fermeture définitive du programme d'aide découlant de la *Loi sur l'habitation familiale*.

Au cours de cette même année, la Direction des programmes spéciaux s'est vu confier les responsabilités de l'administration de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), du soutien administratif auprès des Coop Habitat et de la coordination des sociétés municipales d'habitation (Montréal, Québec, Anjou).

## **Partie III: Produits et services**

---

La Société d'habitation du Québec (SHQ) intervient sur plusieurs plans afin de contribuer à améliorer les conditions de logement des citoyens québécois. D'une part, la Société intervient auprès des clientèles par le biais de programmes d'habitation dans les domaines de l'aide au logement social, de l'amélioration de l'habitat et de l'accession à la propriété. La Société administre ces programmes en s'associant à plusieurs catégories d'organismes publics ou privés, qu'elle mandate pour les mettre en application auprès de la clientèle, à l'échelle locale ou régionale. Le tableau II présente ces familles de programmes et précise les organismes responsables de leur gestion sur le territoire.

D'autre part, afin de bien adapter ses programmes aux besoins de ses clientèles et de développer de nouveaux produits, la SHQ réalise et soutient des activités de recherche en collaboration avec différents partenaires.

Finalement, la Société fait connaître les programmes qu'elle offre à la population par des activités de communication appropriées; elle met de plus à la disposition du public un service téléphonique de renseignements.

Tableau II

Les familles de programmes d'habitation administrés par la SHQ<sup>1</sup>

|  | Gestion auprès de la clientèle  |
|--|---|
| <b>Aide au logement social</b>   |   |
| — Programmes de logement sans but lucratif                                     |   |
| • Logement sans but lucratif public  |   |
| — Volet régulier   | — Offices municipaux d'habitation, Société de gestion immobilière SHQ |
| — Volet inuit  | — Municipalités de villages nordiques                                 |
| • Logement sans but lucratif privé   |   |
| — Volet régulier   | — Coopératives et organismes sans but lucratif                        |
| — Volet Autochtones hors réserve   | — Corporations autochtones sans but lucratif                          |
| — Programme de supplément au loyer   |   |
| — Volet régulier   | — Coopératives et organismes sans but lucratif privés                 |
| — Volet du marché locatif privé  | — Offices municipaux d'habitation                                     |
| — Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)    | — Ministère du Revenu du Québec                                       |
| <b>Amélioration de l'habitat</b>   |   |
| <b>Rénovation</b>  |   |
| — Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)-Volet restauration  | — Municipalités et municipalités régionales de comté                  |
| — Programme de réparations d'urgence (PRU)                                     | — Municipalités et municipalités régionales de comté                  |
| — Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)                          | — Municipalités et municipalités régionales de comté                  |
| <b>Adaptation</b>  |   |
| — Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)-Volet accessibilité | — Municipalités et municipalités régionales de comté                  |
| — Programme d'adaptation de domicile (PAD)                                     | — Municipalités et municipalités régionales de comté                  |
| — Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)                   | — Société d'habitation du Québec                                      |
| <b>Accession à la propriété</b>  |   |
| — Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)                                    | — Institutions financières et Société d'habitation du Québec          |
| — Programme d'aide à la construction domiciliaire (Mon taux, mon toit)         | — Institutions financières et Société d'habitation du Québec          |

<sup>1</sup> On trouvera, en annexe à la fin du présent rapport, un tableau qui établit la concordance avec la classification des programmes apparaissant à la note 3 des états financiers.

En mai 1986, les gouvernements du Canada et du Québec ont conclu une entente-cadre sur l'habitation sociale afin de mieux coordonner leurs interventions en matière d'habitation à l'endroit des clientèles à faible revenu. C'est ainsi que plusieurs des programmes d'habitation qu'administre la Société d'habitation du Québec découlent de cette entente. Tous les programmes d'aide au logement social de même que les programmes d'amélioration de l'habitat PARCQ et PRU, à l'exception du programme Logirente, en font partie. Les coûts des programmes rattachés à l'entente-cadre sont partagés entre les gouvernements du Canada et du Québec et les municipalités selon des propor-

tions qui varient suivant le type de programme.

Pour tous les programmes à frais partagés faisant partie de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, chaque projet d'habitation doit faire l'objet d'un engagement auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Un engagement désigne une promesse écrite du gouvernement fédéral de participer au financement d'un projet d'habitation et d'y consacrer les crédits nécessaires. Toutefois en avril 1993, dans son Discours sur le budget, le ministre fédéral des Finances annonçait la décision du gouvernement du Canada de ne plus financer de nouvelles unités de logement social dès janvier 1994.



Tableau III

## Nombre de ménages ayant bénéficié d'interventions de la SHQ, en 1993 et en 1992

|   | Québec-<br>Canada | Québec         | Total<br>1993  | Total <sup>1</sup><br>1992 |
|---|-------------------|----------------|----------------|----------------------------|
| <b>1 Programmes d'aide au logement social</b>   |                   |                |                |                            |
| Programmes de logement sans but lucratif  |                   |                |                |                            |
| Sans but lucratif public  |                   |                |                |                            |
| Volet régulier  | 61 500            |                |                |                            |
| Volet inuit   | 1 570             |                |                |                            |
|   | <u>63 070</u>     |                |                |                            |
| Sans but lucratif privé   |                   |                |                |                            |
| Volet régulier (coopératives et organismes sans but lucratif)   | 5 293             |                |                |                            |
| Volet Autochtones hors réserve  | 1 809             |                |                |                            |
|   | <u>7 102</u>      |                | 70 172         | 68 242                     |
| Programme de supplément au loyer  |                   |                |                |                            |
| Volet régulier  | 6 680             |                |                |                            |
| Volet du marché locatif privé   | 5 790             |                |                |                            |
|   | <u>12 470</u>     |                | 12 470         | 12 075                     |
| Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées<br>(Logirente)  |                   |                |                |                            |
|   |                   | 51 685         | 51 685         | 46 641                     |
| <b>Sous-total</b>   | <b>82 642</b>     | <b>51 685</b>  | <b>134 327</b> | <b>126 958</b>             |
| <b>2 Programmes d'amélioration de l'habitat</b>   |                   |                |                |                            |
| Rénovation  |                   |                |                |                            |
| Programme d'aide à la restauration Canada-Québec<br>(PARCQ — Volet restauration) et<br>Programme de réparations d'urgence (PRU) |                   |                |                |                            |
|   | 3 998             |                |                |                            |
| Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)   |                   |                |                |                            |
|   |                   | 8 713          |                |                            |
|   |                   |                | 12 711         | 13 455 <sup>2</sup>        |
| Adaptation  |                   |                |                |                            |
| Programme d'aide à la restauration Canada-Québec<br>(PARCQ — Volet accessibilité)   |                   |                |                |                            |
|   | 768               |                |                |                            |
| Programme d'adaptation de domicile (PAD)  |                   |                |                |                            |
|   |                   | 994            |                |                            |
| Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)  |                   |                |                |                            |
|   | 874               |                |                |                            |
|   |                   |                | 2 636          | 1 674                      |
| <b>Sous-total</b>   | <b>5 640</b>      | <b>9 707</b>   | <b>15 347</b>  | <b>15 129</b>              |
| <b>3 Programmes d'accession à la propriété<sup>3</sup></b>  |                   |                |                |                            |
| Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)   |                   |                |                |                            |
|   |                   | 47 842         |                |                            |
| Programme d'aide à la construction domiciliaire<br>(Mon taux, mon toit)   |                   |                |                |                            |
|   |                   | 2 194          |                |                            |
| <b>Sous-total</b>   |                   | <b>50 036</b>  | <b>50 036</b>  | <b>73 337<sup>4</sup></b>  |
| <b>Total</b>  | <b>88 282</b>     | <b>111 428</b> | <b>199 710</b> | <b>215 424</b>             |

1 Certains programmes ou volets de programmes ont été reclassés selon la présentation adoptée pour 1993.

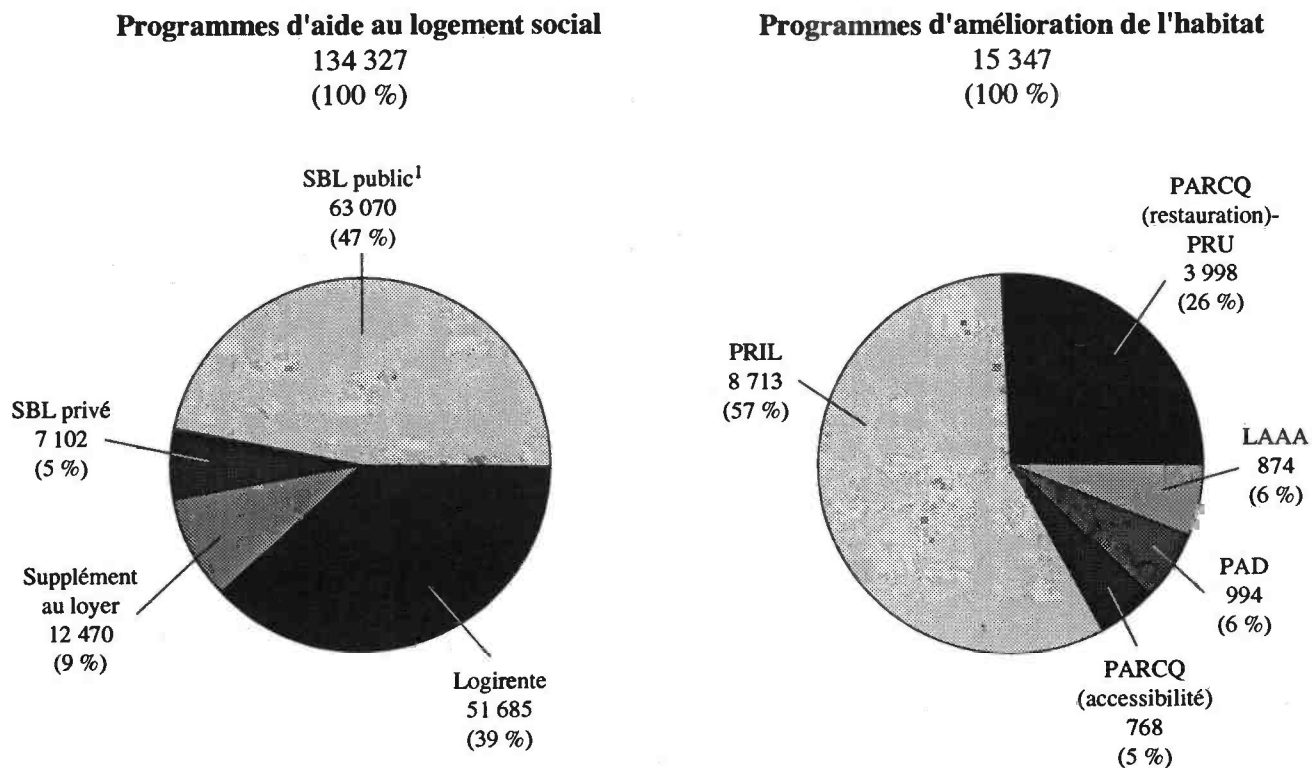
2 Ce nombre exclut 921 unités engagées par la Société en 1992, à même des crédits supplémentaires alloués par le Québec seul au volet rural de ce programme.

3 La période d'admissibilité à ces programmes est terminée. Toutefois, la durée de l'aide prévue s'étendant sur plusieurs années, la SHQ a alloué, en 1993, l'aide financière convenue antérieurement aux ménages encore bénéficiaires de ces programmes (voir section 3.3).

4 Ce nombre exclut 1 761 unités subventionnées en 1992 selon la *Loi sur l'habitation familiale* et 37 unités selon le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle.

## Graphique II

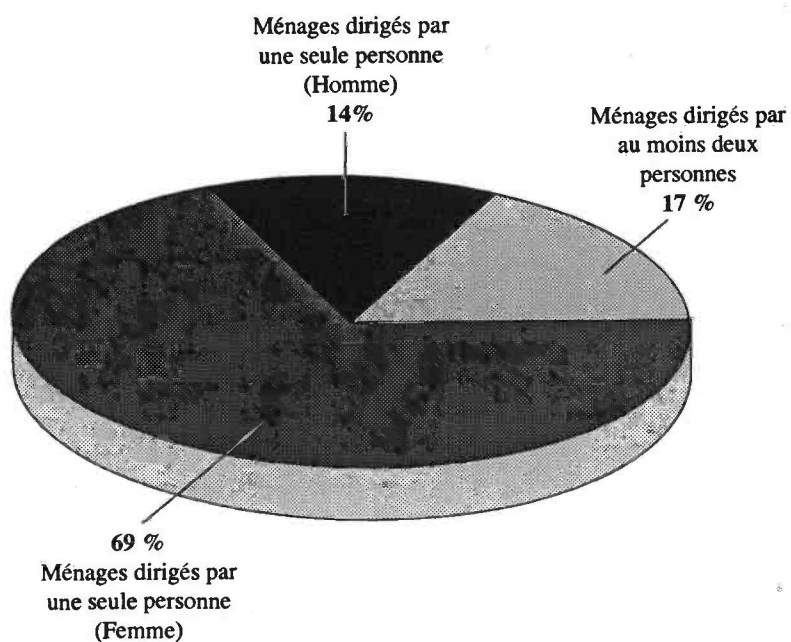
Répartition du nombre de ménages ayant bénéficié d'interventions de la SHQ en 1993



1. SBL: Programme de logement sans but lucratif

## Graphique III

Répartition des ménages bénéficiaires de l'aide au logement social<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Ces données portent sur l'ensemble des programmes au logement social sauf pour le Programme de supplément au loyer.

Tableau IV

**Sommaire des interventions pour les programmes à frais partagés, en unités d'habitation engagées<sup>1</sup>, en 1993 et en 1992**

|   | 1993         | 1992          |
|---|--------------|---------------|
| <b>Programmes d'aide au logement social</b>   |              |               |
| Programmes de logement sans but lucratif  |              |               |
| Sans but lucratif public  |              |               |
| Volet régulier  | 784          | 1 272         |
| Volet inuit   | 13           | 50            |
| Sans but lucratif privé   |              |               |
| Volet régulier (coopératives et organismes sans but lucratif)   | 955          | 553           |
| Volet Autochtones hors réserve  | 97           | 176           |
| <b>Sous-total Logement sans but lucratif</b>  | <b>1 849</b> | <b>2 051</b>  |
| Programme de supplément au loyer  |              |               |
| Volet régulier  | —            | —             |
| Volet du marché locatif privé   | 338          | 1 499         |
| <b>Sous-total Supplément au loyer</b>   | <b>338</b>   | <b>1 499</b>  |
| <b>Sous-total Aide au logement social</b>   | <b>2 187</b> | <b>3 550</b>  |
| <b>Programmes d'amélioration de l'habitat</b>   |              |               |
| Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ — Volet restauration) et Programme de réparations d'urgence (PRU) | 3 998        | 6 030         |
| Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ — Volet accessibilité)  | 768          | 685           |
| <b>Sous-total Amélioration de l'habitat</b>   | <b>4 766</b> | <b>6 715</b>  |
| <b>Total</b>  | <b>6 953</b> | <b>10 265</b> |

<sup>1</sup> Nouvelles unités d'habitation pour lesquelles la SHQ et la SCHL se sont engagées, en 1993 et en 1992, à verser des subventions.

### 3.1 L'aide au logement social

Les programmes de cette famille regroupent les diverses formes d'aide que la Société fournit à des ménages à faible revenu qui sont mal logés ou qui consacrent au logement une part trop grande de leur budget.

La Société intervient d'abord auprès de cette clientèle en mettant à sa disposition des logements à loyer modique dont elle supervise l'exploitation dans le cadre des programmes de logement sans but lucratif public ou privé. L'ensemble de ces logements constitue le parc de logements sociaux qui est géré par des organismes publics ou privés mandatés par la Société. Par ailleurs, le Programme de supplément au loyer offre à la clientèle à faible revenu la possibilité de résider dans des logements du marché locatif privé aux mêmes conditions financières que dans un logement à loyer modique. Enfin, le programme Logirente procure aux personnes âgées à faible revenu une allocation-logement qui contribue à alléger la part de leur revenu qu'elles consacrent au logement.

#### 3.1.1 Les programmes de logement sans but lucratif

Les logements sociaux réalisés grâce à ces programmes sont mis à la disposition de familles, de personnes seules ou de personnes âgées à faible revenu. Sont également admissibles les personnes ayant des besoins spéciaux de logement, notamment celles ayant un handicap locomoteur ou intellectuel.

Les ensembles de logements sociaux du secteur sans but lucratif public régulier sont la propriété de la SHQ ou de ses mandataires : les offices municipaux d'habitation (OMH), la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) ou les municipalités des villages nordiques, dans le cas de logements situés au nord du 55<sup>e</sup> parallèle (volet sans but lucratif public pour les Inuits). Les logements sociaux du secteur sans but lucratif privé régulier sont la propriété de coopératives ou d'organismes sans but lucratif privés ou encore de corporations autochtones sans but lucratif, dans le cas des logements sociaux destinés aux Autochtones vivant hors réserve.

On trouvera à la fin de la section 3.1.1 des données sur l'évolution du nombre de logements réalisés dans les programmes de logement sans but lucratif et sur les coûts mensuels d'exploitation de ces logements.

#### — Le financement des projets d'habitation

Depuis sa création en 1967, jusqu'en 1974, la Société d'habitation du Québec a prêté à différents organismes des fonds empruntés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du ministère des Finances du Québec, pour permettre la réalisation de projets d'habitation à loyer modique. Durant cette période, 19 175 logements à loyer modique ont ainsi 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 Société d'habitation du Québec* 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. Elle utilise toujours ce mode de financement. Ces initiatives ont permis jusqu'à maintenant la réalisation de 44 448 logements, gérés par les offices municipaux d'habitation, la Société de gestion immobilière SHQ et les municipalités des villages nordiques.

Les opérations de trésorerie effectuées au cours de l'année 1993 pour le financement à court terme des ensembles de logements à loyer modique ou pour les autres fins énoncées au décret d'autorisation se sont élevées à 4,6 milliards de dollars. Ces opérations laissent des soldes moyens d'emprunts en cours d'environ 400 millions de dollars à la fin de chaque mois. Ces opérations incluent notamment les refinancements d'obligations venues à échéance, les déboursés relatifs au versement ou à l'octroi de l'aide financière dans le cadre des programmes de restauration et les besoins courants de la gestion de la caisse. D'autre part, le 13 mai 1993, la Société a émis des obligations à long terme d'une valeur de 200 millions de dollars sur le marché financier pour le Programme de logement sans but lucratif public. Ces obligations ont été cotées Aaa par la firme Moody's Investors Service.

#### 3.1.1.1 Le Programme de logement sans but lucratif public

##### Volet régulier

Ce programme fait partie intégrante de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Il permet d'offrir en location à des ménages à faible revenu des logements à loyer modique dans des ensembles de logements sociaux possédés et exploités par des organismes publics.

Pour atteindre les objectifs du programme et afin de répondre aux besoins de la clientèle, la SHQ et la SCHL engagent des budgets permettant la réalisation de nouveaux logements. En 1993, la Société a engagé auprès de la SCHL 784 logements à loyer modique du secteur sans but lucratif public. La réalisation de ces logements entraînera des investissements de 53 309 219 \$.

Tableau V

#### Programme de logement sans but lucratif public — volet régulier

Logements engagés de 1986 à 1993 selon le type de clientèle

| Année        | Clientèle    |           |                  |          |                 |           | Total         | %          |
|--------------|--------------|-----------|------------------|----------|-----------------|-----------|---------------|------------|
|              | Familles     | %         | Personnes seules | %        | Personnes âgées | %         |               |            |
| 1986-1991    | 4 365        | 43        | 427              | 4        | 5 415           | 53        | 10 207        | 100        |
| 1992         | 375          | 30        | 297              | 23       | 600             | 47        | 1 272         | 100        |
| 1993         | 351          | 45        | 138              | 17       | 295             | 38        | 784           | 100        |
| <b>Total</b> | <b>5 091</b> | <b>42</b> | <b>862</b>       | <b>7</b> | <b>6 310</b>    | <b>51</b> | <b>12 263</b> | <b>100</b> |

— *La réalisation des logements à loyer modique du secteur public*

Au cours des dernières années, le mode de réalisation des logements à loyer modique du secteur public s'est sensiblement modifié. En effet, alors que la construction de bâtiments neufs était auparavant privilégiée, l'acquisition d'immeubles existants et la conversion de bâtiments non résidentiels sont maintenant pratiqués couramment et plus particulièrement dans les villes de Québec et de Montréal. En 1993, 18 immeubles comprenant 155 logements ont été acquis dans la ville de Montréal, 16 immeubles comprenant 83 logements dans la ville de Québec et 4 immeubles totalisant 104 logements dans les municipalités de Châteauguay, de Magog, d'Outremont et de Sherbrooke. Ces acquisitions ont représenté 44 % des logements engagés en 1993.

En 1993, la Société a mis en chantier 47 projets d'habitation comptant 1 100 logements, en comparaison de 40 projets comprenant 1 184 logements l'année précédente. En cours d'année, elle a de plus mis en exploitation 1 112 logements répartis dans 49 projets, alors qu'en 1992 elle en avait mis en exploitation 1 646 faisant partie de 63 projets. Parmi les logements mis en exploitation au cours de la dernière année, 45 % étaient destinés à des familles, 24 % à des personnes seules et 31 % à des personnes âgées.

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 logements à loyer modique du secteur public*

Les logements à loyer modique du secteur sans but lucratif public sont administrés localement par quelque 650 offices municipaux d'habitation mandataires de la Société ou par la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ). Cette société est une corporation publique sans but lucratif créée en septembre 1981 par la Société d'habitation du Québec afin de prendre en charge l'administration de certains immeubles appartenant à des coopératives ou à des organismes sans but lucratif à qui la SHQ avait consenti des prêts hypothécaires et qui présentaient des difficultés. Après avoir été par la suite associée à des projets particuliers telle la réalisation de maisons de chambres et des premiers logements sociaux pour les Autochtones hors réserve, la SGI-SHQ supervise aujourd'hui la gestion d'environ 1 500 logements à loyer modique du secteur public.

Le nombre de logements du secteur public régulier a augmenté de 1,8 % durant la dernière année et comptait 61 500 logements au 31 décembre 1993.

Les OMH reçoivent, généralement sur une base trimestrielle, des subventions destinées à combler le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais

d'exploitation de l'ensemble immobilier et les revenus provenant des loyers.

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 correspond à 25 % des revenus du ménage. De plus, les locataires doivent assumer des montants forfaitaires pour l'électricité (environ 25 \$ par mois) et le stationnement s'il y a lieu.

Selon les prévisions budgétaires 1993, le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit, au 31 décembre 1993, à 241 931 632 \$, soit un montant mensuel moyen de 335,81 \$ par logement. La subvention nécessaire pour combler le déficit des logements engagés auprès de la SCHL depuis 1988 se répartit de la façon suivante : gouvernement du Canada, 59 % ; gouvernement du Québec, 31 % ; les municipalités, 10 %.

**Volet inuit**

Les premières interventions de la SHQ dans le domaine de l'habitation en milieu inuit (au nord du 55<sup>e</sup> parallèle) remontent à 1978. En 1981, une entente fédérale-provinciale transférait à la Société la propriété de quelque 800 logements appartenant auparavant au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par la suite, la Société a convenu avec les municipalités de villages nordiques de leur confier l'exploitation et l'entretien des logements sociaux. Ces conventions, 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 gouvernements du Canada et du Québec en assument les coûts à parts égales dans le cas des 800 logements transférés à la Société en 1981 et de ceux réalisés après le transfert jusqu'en 1985. Depuis l'entente-cadre Canada-Québec de 1986, les coûts des nouveaux logements sont assumés à 75 % par le gouvernement du Canada et à 25 % par le gouvernement du Québec.

À la fin de l'année 1993, un total de 1 753 logements à loyer modique pour Inuits avaient été réalisés ou étaient en voie de l'être dans le Nord-du-Québec. De ce nombre, 1 612 logements ont été construits ou rénovés et 141 des logements transférés à la Société en 1981 restent à rénover ou à remplacer. Depuis 1980, les immobilisations totales sont de l'ordre de 245,2 millions de dollars, incluant des immobilisations de 15,2 millions, en 1993, pour les 13 nouvelles unités engagées en vertu de l'entente-cadre Canada-Québec et pour le remplacement de 64 autres unités.

Selon les prévisions budgétaires 1993, les subventions au déficit d'exploitation des 1 570 logements en exploitation se chiffraient à 45,4 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'un logement 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 1993, un logement type pour familles coûtait en moyenne à la Société 66 603 \$, le coût moyen d'une telle habitation dans le Grand Nord était de 196 823 \$.

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 ceux reliés à l'emballage et au transport des matériaux par bateau ou par avion, sans compter le déplacement et l'hébergement de la main-d'œuvre. 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 surtout des unités de type unifamilial. Enfin, le climat exige des matériaux et une isolation de qualité supérieure.

### **3.1.1.2 Le Programme de logement sans but lucratif privé**

#### **Volet régulier (coopératives et organismes sans but lucratif)**

Ce programme est également 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 % et 25 % du coût.

Le programme permet de subventionner la réalisation et l'exploitation de logements à loyer modique par des coopératives d'habitation locative (COOP) et des organismes sans but lucratif (OSBL) qui 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». De plus, le programme 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. Dans les deux catégories de logements, les modes de réalisation peuvent être : la construction de logements neufs, l'achat, la rénovation ou la conversion d'immeubles existants.

En 1993, la SHQ a engagé auprès de la SCHL 955 logements réguliers et spéciaux du secteur sans but lucratif privé.

Les COOP et les OSBL dont les projets sont sélectionnés peuvent se voir accorder une aide à la réalisation de logements sous forme de prêt de démarrage. Les prêts de démarrage peuvent atteindre 75 000 \$ par projet plus 3 % 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, 66 nouveaux projets ont bénéficié d'un prêt de démarrage avancé par la Société pour un montant total de 1 150 028 \$. Les organismes bénéficiaires remboursent ces prêts à la Société lors du premier débours du prêt hypothécaire finançant la réalisation des projets.

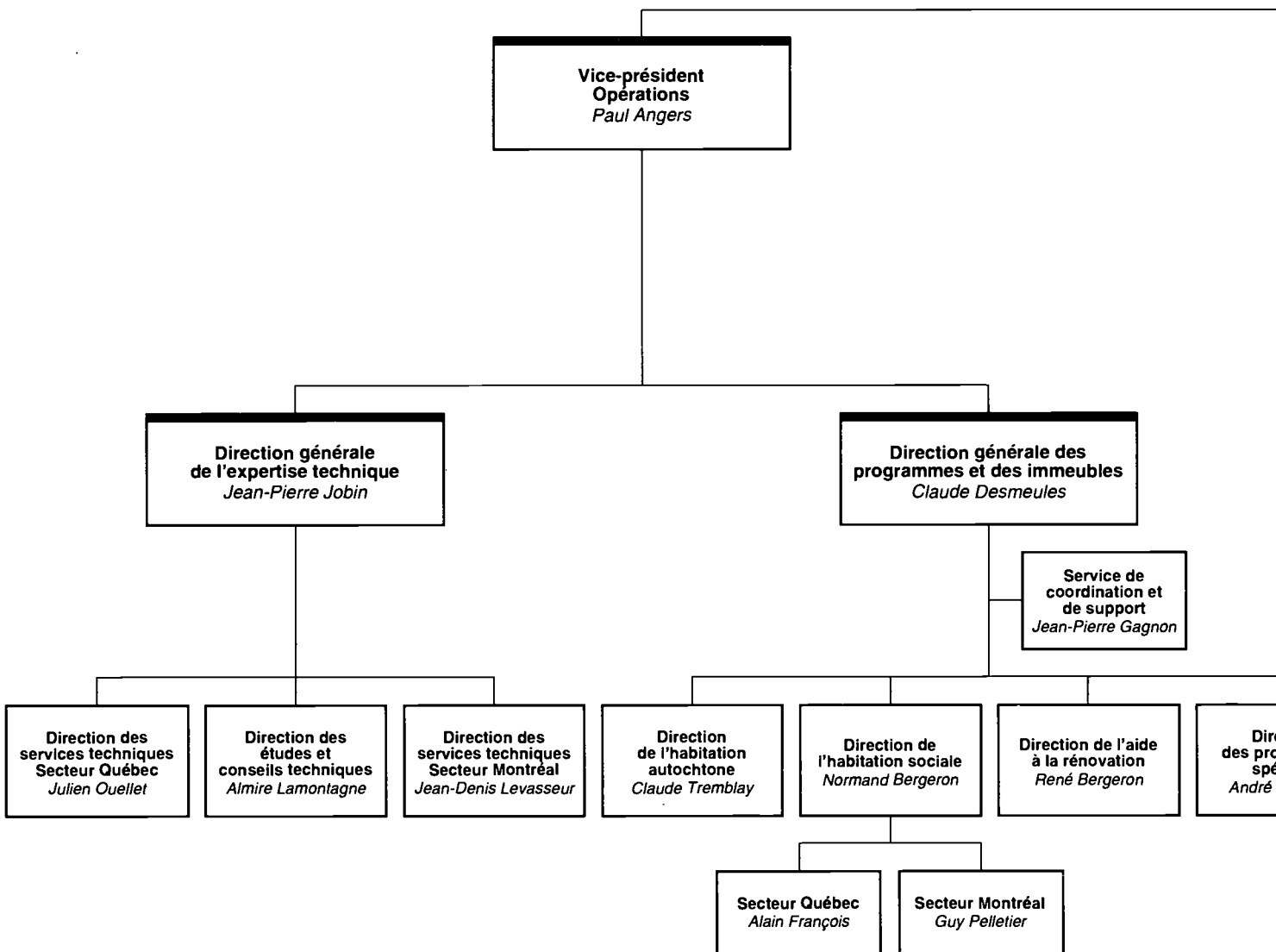
Par ailleurs, les COOP et les OSBL peuvent avoir recours à des groupes de ressources techniques (GRT) dans l'élaboration de leurs projets d'habitation. La Société soutient financièrement les GRT en vertu du volet d'assistance technique encore actif du Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). Pour l'exercice financier 1992-1993, la SHQ a ainsi alloué 930 150 \$ aux 31 GRT en fonction.

Tout comme pour les logements à loyer modique du secteur public, le loyer versé par les locataires est également établi suivant le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

L'aide financière à l'exploitation des logements prend la forme de subventions aux COOP ou aux OSBL durant une période maximale de 35 ans. Celle-ci correspond à une subvention au déficit d'exploitation dans le cas des projets de logements réguliers, ou à une subvention réduisant à 2 % le taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire dans le cas des projets de logements spéciaux.

Au 31 décembre dernier, 383 projets représentant 5 293 logements étaient en exploitation et bénéficiaient du paiement de subvention par la Société. En 1993, la Société a ainsi alloué 28 310 288 \$ en subventions au déficit d'exploitation pour 4 169 logements réguliers et 1 927 025 \$ en rabatement du taux d'intérêt à 2 % pour 1 124 logements spéciaux.

# L'organigramme de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1993



(1) Monsieur Julien Lemieux a été nommé le 15 septembre 1993 en remplacement de monsieur Jean-Louis Lapointe.

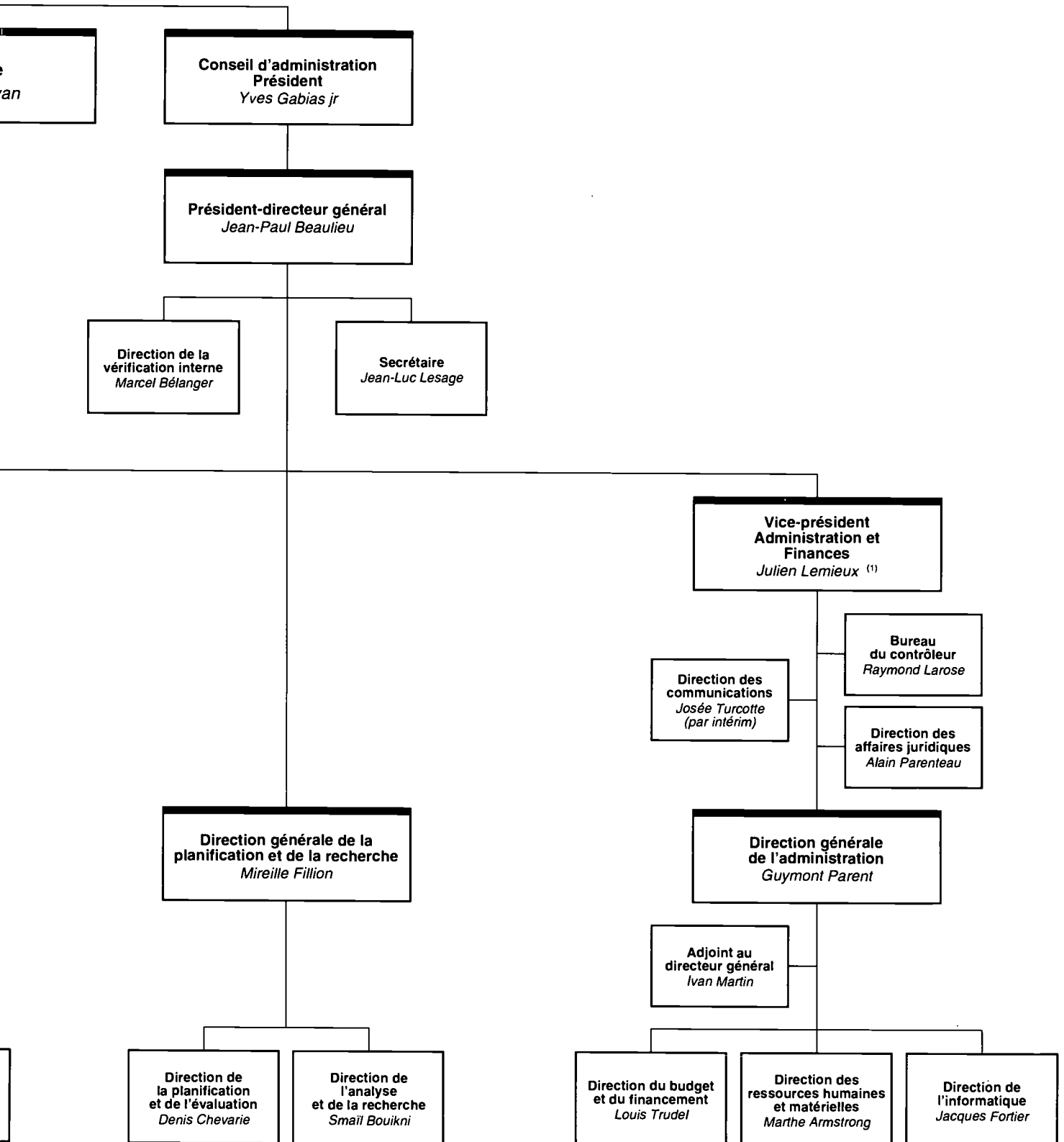




Tableau VI

## Programme de logement sans but lucratif privé — volet régulier

Logements engagés de 1986 à 1993 selon le type de clientèle

| Année        | Clientèle           |           |                  |           |                                 |           |              |           | Total        | %          |
|--------------|---------------------|-----------|------------------|-----------|---------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|------------|
|              | Logements réguliers |           |                  |           | Logements spéciaux <sup>1</sup> |           |              |           |              |            |
|              | Familles            | %         | Personnes seules | %         | Personnes âgées                 | %         |              | %         |              |            |
| 1986-1991    | 1 810               | 38        | 807              | 17        | 1 254                           | 26        | 940          | 19        | 4 811        | 100        |
| 1992         | 114                 | 21        | 110              | 20        | 212                             | 38        | 117          | 21        | 553          | 100        |
| 1993         | 287                 | 30        | 129              | 14        | 279                             | 29        | 260          | 27        | 955          | 100        |
| <b>Total</b> | <b>2 211</b>        | <b>35</b> | <b>1 046</b>     | <b>16</b> | <b>1 745<sup>2</sup></b>        | <b>28</b> | <b>1 317</b> | <b>21</b> | <b>6 319</b> | <b>100</b> |

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

<sup>2</sup> Incluant 1 313 unités destinées à des personnes âgées en perte d'autonomie.

## Volet Autochtones hors réserve

Conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société d'habitation du Québec soutient des corporations autochtones sans but lucratif pour la réalisation et l'exploitation de logements à loyer modique destinés aux ménages autochtones à faible revenu vivant en dehors des réserves.

Un premier programme, le Programme de logement pour les Autochtones en milieu urbain (LUA), a pour objectif d'aider les ménages autochtones à faible revenu et vivant dans des agglomérations de plus de 2 500 habitants à obtenir à prix abordable des logements locatifs convenables, neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler le déficit d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du ménage. De plus, le programme permet d'aider certains organismes autochtones sans but lucratif à réaliser des projets de logements dits « spéciaux », destinés à des clientèles particulières.

En 1993, le programme LUA a permis d'engager 55 logements locatifs et 42 unités (lits) pour les clientèles particulières, répartis dans 12 projets pour un coût total estimé à 4 350 100 \$.

Un second programme de logement pour ruraux et Autochtones (LRA) visant à aider les ménages autochtones vivant dans des agglomérations de moins de 2 500 habitants n'a vu aucun logement engagé en 1993.

À la fin de l'année 1993, un total de 1 924 unités de logements et lits avaient été engagés en vertu des programmes LRA et LUA. Les immobilisations totales relatives à ces logements étaient de l'ordre de 117,8 millions de dollars, soit un coût moyen de 61 225 \$ par logement.

Selon les prévisions budgétaires 1993, le déficit d'exploitation des 1 802 logements réalisés en vertu des programmes LRA et LUA (volet locatif) s'établit, au 31 décembre 1993, à 14,2 millions de dollars.

Tableau VII

## Programmes de logement sans but lucratif

Évolution du parc de logements sociaux par programme en 1993

|  | Sans but lucratif public |              | Sans but lucratif privé |                          | Total         |
|--|--------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---------------|
|  | Régulier                 | Inuit        | Régulier                | Autochtones hors réserve |               |
| Total au 31 décembre 1992                  | 60 388 <sup>1</sup>      | 1 511        | 4 710                   | 1 633                    | 68 242        |
| Unités mises en exploitation               | 1 112                    | 89           | 583                     | 176                      | 1 960         |
| Modifications pendant l'année <sup>2</sup> | —                        | (30)         | —                       | —                        | (30)          |
| <b>Total au 31 décembre 1993</b>           | <b>61 500</b>            | <b>1 570</b> | <b>5 293</b>            | <b>1 809</b>             | <b>70 172</b> |

<sup>1</sup> Ce nombre exclut 31 unités admises au Programme de supplément au loyer et qui sont gérées par la Société de gestion immobilière SHQ.

<sup>2</sup> Les modifications correspondent à des gestes administratifs, des retraits ou des ajouts de logements survenant à la suite d'événements tels un incendie, une démolition et la transformation de logements en locaux communautaires ou vice-versa.

Tableau VIII

**Programmes de logement sans but lucratif**

Dépenses, revenus et déficit d'exploitation par programme en 1993<sup>1</sup> et en 1992<sup>2</sup>  
(Montant mensuel moyen par logement)

|                                       | Sans but lucratif public |            |               |            |                    |            |                 |            |
|---------------------------------------|--------------------------|------------|---------------|------------|--------------------|------------|-----------------|------------|
|                                       | Régulier                 |            |               |            | Inuit <sup>3</sup> |            |                 |            |
|                                       | 1993                     |            | 1992          |            | 1993               |            | 1992            |            |
|                                       | \$                       | %          | \$            | %          | \$                 | %          | \$              | %          |
| <b>Dépenses</b>                       | <b>595,67</b>            | <b>100</b> | <b>572,98</b> | <b>100</b> | <b>2 650,69</b>    | <b>100</b> | <b>2 329,78</b> | <b>100</b> |
| Revenus de location                   | 259,86                   | 44         | 252,97        | 44         | 239,47             | 9          | 242,16          | 10         |
| Subventions au déficit d'exploitation | 335,81                   | 56         | 320,01        | 56         | 2 411,22           | 91         | 2 087,62        | 90         |

|                                       | Sans but lucratif privé |            |               |            |                          |            |               |            |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|---------------|------------|--------------------------|------------|---------------|------------|
|                                       | Régulier                |            |               |            | Autochtones hors réserve |            |               |            |
|                                       | 1993                    |            | 1992          |            | 1993                     |            | 1992          |            |
|                                       | \$                      | %          | \$            | %          | \$                       | %          | \$            | %          |
| <b>Dépenses</b>                       | <b>822,55</b>           | <b>100</b> | <b>823,39</b> | <b>100</b> | <b>936,76</b>            | <b>100</b> | <b>919,75</b> | <b>100</b> |
| Revenus de location                   | 229,27                  | 28         | 217,63        | 26         | 242,23                   | 26         | 203,86        | 22         |
| Subventions au déficit d'exploitation | 593,28                  | 72         | 605,76        | 74         | 694,53                   | 74         | 715,89        | 78         |

1 Selon les prévisions budgétaires des organismes, approuvées par la SHQ (données au 1<sup>er</sup> mars 1994).

2 Selon les états financiers des organismes, approuvés par la SHQ (données au 1<sup>er</sup> mars 1994).

3 En tenant compte du coût des 58 logements à l'usage de fonctionnaires en poste dans le Nord-du-Québec.

### 3.1.2 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 partie intégrante de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. La SHQ administre le programme et les coûts, depuis 1988, en sont partagés entre les gouvernements du Canada (59 %), du Québec (31 %) et les municipalités (10 %) pour le volet du marché locatif privé.

#### 3.1.2.1 Volet régulier

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 un logement à loyer modique. La différence entre le loyer exigé par le propriétaire et la contribution exigée du ménage (25 % 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 logement à loyer modique.

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

Le programme s'applique aussi 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, pour lesquels les coûts sont partagés entre les gouvernements du Canada (75 %) et du Québec (25 %).

#### 3.1.2.2 Volet du marché locatif privé

Depuis 1987, le Programme de supplément au loyer s'applique également au marché locatif privé. En 1993, 90 municipalités ont participé au programme. En tant que mandataires de la Société 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 en 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 calcul de la contribution du ménage est établi suivant le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

Au cours de l'année 1993, la Société d'habitation du Québec a engagé 338 nouveaux logements sur le marché locatif privé.

## Tableau IX

### Programme de supplément au loyer

Logements admissibles en 1993 selon le type de clientèle

|   | Clientèle    |                 |                       | Total              |
|---|--------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
|   | Familles     | Personnes âgées | Personnes handicapées |                    |
| Volet régulier <sup>1</sup><br>(logements du secteur coopératif et sans but lucratif) | 2 646        | 2 550           | 1 484                 | 6 680              |
| Volet du marché locatif privé   | 5 790        | —               | —                     | 5 790 <sup>2</sup> |
| <b>Total</b>  | <b>8 436</b> | <b>2 550</b>    | <b>1 484</b>          | <b>12 470</b>      |

<sup>1</sup> Incluant 1 566 logements faisant partie de coopératives d'habitation créées en vertu du programme fédéral d'hypothèque indexée.

<sup>2</sup> Incluant 338 logements engagés auprès de la SCHL en 1993.

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

Institué en 1980, ce programme 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.

Le programme permet de verser une allocation-logement mensuelle directement à des locataires de logement ou de chambre ou à des propriétaires lorsque le loyer admissible excède 30 % des revenus du ménage. L'aide accordée représente 75 % 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 réévalués annuellement. En règle générale, ces barèmes sont en vigueur du 1<sup>er</sup> octobre d'une année au 30 septembre de l'année suivante. Depuis octobre 1993, l'âge d'admissibilité a été ramené à 58 ans et sera progressivement abaissé jusqu'à 55 ans au cours des trois prochaines années. Les loyers maximaux admissibles n'ont toutefois pas été indexés en 1993, conformément à la décision prise par le gouvernement dans le Discours

Au 31 décembre 1993, les deux volets du programme comptaient 12 470 logements dont 68 % étaient destinés à des familles, 20 % à des personnes âgées et 12 % à des personnes handicapées. Par ailleurs, la Société avait alloué, au cours de l'année, des subventions de 13 541 533 \$ dans le volet régulier et 16 918 174 \$ dans le volet du marché locatif privé, pour un total de 30 459 707 \$.

sur le budget 1993-1994, à l'effet de suspendre pour un an l'indexation de certains programmes de transferts.

Au 1<sup>er</sup> octobre 1993, les loyers admissibles ont été maintenus aux montants suivants : 3 324 \$ par année pour les chambreurs, soit 277 \$ par mois ; 4 440 \$ par année pour les personnes seules, locataires ou propriétaires, soit 370 \$ par mois et 5 040 \$ par année pour les ménages de deux personnes et plus, soit 420 \$ par mois.

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

Pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 1992 au 30 septembre 1993, sur 75 771 demandes reçues, 51 685 ménages ont été admis au programme, ce qui représente une augmentation de 5 044 ménages par rapport aux 46 641 ménages admis l'année précédente. De plus, la somme globale attribuée pour la même période a atteint 35,4 millions de dollars comparativement à 31,4 millions en 1992.

Le tableau X, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 81,6 % des bénéficiaires sont des personnes vivant seules, en logement. On peut aussi remarquer que la subvention annuelle moyenne versée aux bénéficiaires du programme Logirente s'établit à 685,74 \$, soit un peu plus de 57 \$ par mois.

Tableau X

**Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)**Nombre de bénéficiaires et subvention allouée selon le type de clientèle en 1992-1993<sup>1</sup> et en 1991-1992

|                         | Propriétaires | Locataires de chambre | Locataires de logement | Total bénéficiaires | Subvention annuelle moyenne \$ | Débourcé total \$ |
|-------------------------|---------------|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|
| Couples                 | 442           | 2                     | 3 502                  | 3 946               | 668,61                         | 2 717 269         |
| Avec personnes à charge | 11            | —                     | 354                    | 365                 | 665,47                         | 242 897           |
| Personnes seules        | 886           | 4 317                 | 42 171                 | 47 374              | 685,66                         | 32 482 365        |
| <b>Total 1992-1993</b>  | <b>1 339</b>  | <b>4 319</b>          | <b>46 027</b>          | <b>51 685</b>       | <b>685,74</b>                  | <b>35 442 531</b> |
| <b>Total 1991-1992</b>  | <b>818</b>    | <b>4 055</b>          | <b>41 768</b>          | <b>46 641</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 1992-1993, préparé par le ministère du Revenu du Québec en août 1993.

### 3.2 L'amélioration de l'habitat

Cette famille de programmes recouvre les interventions de la Société qui visent à aider financièrement des propriétaires-occupants ou des propriétaires-bailleurs à rénover leurs logements ou à les adapter aux personnes handicapées. La plupart de ces programmes s'adressent à une clientèle à faible revenu. Pour les administrer à l'échelle locale, la SHQ s'associe aux municipalités ou aux municipalités régionales de comté (MRC).

On trouvera à la fin de la section 3.2.4 des données sur la répartition des budgets de 1992 et de 1993 pour l'ensemble des programmes d'amélioration de l'habitat.

#### 3.2.1 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 permet d'aider des propriétaires-occupants à faible revenu dont le logement est détérioré et a besoin d'être restauré afin de le rendre conforme aux normes minimales de salubrité et de sécurité ou de le rendre accessible aux personnes handicapées.

Rattaché à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, ce programme est entré en vigueur en octobre 1986. Il a remplacé les programmes antérieurs d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral (PAREL) et d'aide à la restauration résidentielle du Québec (Loginove, volet propriétaire-occupant).

La Société confie aux municipalités ou aux MRC la responsabilité de gérer le programme PARCQ auprès de la clientèle. Les coûts sont défrayés à parts égales par les gouvernements fédéral et provincial, à l'except-

tion de l'aide à la restauration pour la clientèle autochtone et de l'aide à l'accessibilité qui sont financées à 75 % par le Canada et à 25 % par le Québec.

Jusqu'en janvier 1990, le PARCQ accordait des bénéfices aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs. Depuis cette date, ce programme ne s'adresse qu'aux propriétaires-occupants. Afin de suppléer au retrait de l'aide aux propriétaires-bailleurs, le gouvernement du Québec a toutefois instauré son propre programme de rénovation d'immeubles locatifs, le PRIL, dont il est question à la section 3.2.2.

Le programme PARCQ offre aux propriétaires-occupants une aide qui se répartit en deux volets :

- le « volet restauration », destiné à corriger l'ensemble des déficiences majeures relevées sur des bâtiments ;
- le « volet accessibilité », qui vise à rendre accessible et à adapter un logement destiné à une personne handicapée. Notons que l'aide accordée en vertu de ce volet peut être complétée par le Programme d'adaptation de domicile (PAD) dont il est question à la section 3.2.3.

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise varie en fonction du revenu du propriétaire-occupant. Pour le volet 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 en vertu du volet accessibilité est aussi de 5 000 \$ et peut être cumulée à celle du volet 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, à en demeurer propriétaire et à l'occuper.

En plus du PARCQ, la Société d'habitation du Québec administre également le Programme de réparations d'urgence (PRU) qui fait aussi partie de l'entente-cadre avec le fédéral. 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'année 1993, les programmes PARCQ (volet restauration) et PRU ont entraîné des engagements budgétaires de 17 250 349 \$ touchant la rénovation de 3 998 logements. Dans le volet accessibilité, le PARCQ a engendré des engagements de 2 275 316 \$, contribuant à rendre accessibles 768 logements à des personnes handicapées. Le revenu moyen du propriétaire-occupant qui a demandé à bénéficier du programme était de l'ordre de 19 738 \$ par année.

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

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

Le programme, entré en vigueur en mai 1990, remplace le volet locatif du programme PARCQ aboli en 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.

Après en avoir porté le budget d'engagements à 65 millions de dollars en 1992-1993 afin de stimuler l'activité économique dans le secteur de la rénovation, le gouvernement a dû, en raison d'un contexte de restriction, en ramener le budget à 23,5 millions de dollars pour 1993-1994.

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 % du coût admissible des travaux pour un logement et 89 % 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.

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 1993, le programme a entraîné des engagements budgétaires de 54,042 millions de dollars impliquant la rénovation de 8 713 logements.

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

Depuis 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 objet d'aider les personnes handicapées, sans égard à leurs revenus, à défrayer le coût des travaux nécessaires pour rendre accessible et adapter le logement qu'elles habitent. Ce sont les corporations municipales ou les municipalités régionales de comté qui administrent localement le PAD au nom de la Société.

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 peut compléter, le cas échéant, l'aide apportée par le volet d'accessibilité du PARCQ, lequel ne s'adresse qu'à une clientèle à faible revenu.

Au cours de l'année 1993, la Société a pris des engagements budgétaires de 5 814 478 \$ pour l'adaptation de 994 unités de logement.

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

Ce 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 % par le Canada et à 25 % par le Québec.

Ce programme a été introduit à l'essai en octobre 1992. La période d'inscription des demandes de subvention a pris fin le 31 décembre 1993.

Au cours de l'année 1993, la Société a engagé un budget de 1 462 122 \$ pour l'adaptation de 874 logements, à l'intérieur du programme LAAA.

Tableau XI

**Programmes d'amélioration de l'habitat**

Répartition des engagements budgétaires de 1993 et de 1992 par programme

|   | 1993              |               | 1992              |               |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|   | \$                | Logements     | \$                | Logements     |
| <i>Rénovation</i>   |                   |               |                   |               |
| Programme d'aide à la restauration<br>Canada-Québec (PARCQ)   |                   |               |                   |               |
| Volet restauration  |                   |               |                   |               |
| • en milieu urbain  | 7 825 932         | 1 839         | 11 515 732        | 2 703         |
| • en milieu rural <sup>1</sup>                                | 9 114 184         | 2 086         | 13 753 450        | 3 218         |
| • propriétaires autochtones                                   | 278 849           | 57            | 452 879           | 95            |
| Programme de réparations d'urgence (PRU)                      | 31 384            | 16            | 29 085            | 14            |
| <b>Total</b>  | <b>17 250 349</b> | <b>3 998</b>  | <b>25 751 146</b> | <b>6 030</b>  |
| Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)           |                   |               |                   |               |
| Rénovation de logements locatifs                              |                   |               |                   |               |
| • en milieu urbain  | 36 758 558        | 6 169         | 37 384 766        | 5 466         |
| • en milieu rural   | 7 396 762         | 1 007         | 5 946 627         | 771           |
| Rénovation de maisons de chambres                             |                   |               |                   |               |
| • en milieu urbain  | 7 985 370         | 1 202         | 7 028 657         | 1 018         |
| • en milieu rural   | 1 901 614         | 335           | 1 125 370         | 170           |
| <b>Total</b>  | <b>54 042 304</b> | <b>8 713</b>  | <b>51 485 420</b> | <b>7 425</b>  |
| <i>Adaptation</i>   |                   |               |                   |               |
| Programme d'aide à la restauration<br>Canada-Québec (PARCQ)   |                   |               |                   |               |
| Volet accessibilité <sup>2</sup>                              | 2 275 316         | 768           | 2 261 495         | 685           |
| Programme d'adaptation de domicile (PAD)                      | 5 814 478         | 994           | 5 253 654         | 919           |
| Programme de logements adaptés pour<br>aînés autonomes (LAAA) | 1 462 122         | 874           | 113 560           | 70            |
| <b>Total</b>  | <b>9 551 916</b>  | <b>2 636</b>  | <b>7 628 709</b>  | <b>1 674</b>  |
| <b>Grand total</b>  | <b>80 844 569</b> | <b>15 347</b> | <b>84 865 275</b> | <b>15 129</b> |

1 Pour 1992, on a exclu les engagements budgétaires de 3,8 millions de dollars pour 921 logements qui avaient été pris à même des crédits supplémentaires que le gouvernement du Québec avait alloués seul au volet rural de ce programme, dans le cadre de son plan de relance de l'économie en 1991.

2 Ce volet comprend des engagements pris pour des logements occupés par des propriétaires autochtones. C'est le cas pour 4 unités en 1993 et 3 unités en 1992.

### 3.3 L'accèsion à la propriété

Cette dernière catégorie de programmes réunit les actions menées par la Société afin de favoriser l'accès des ménages québécois à la propriété résidentielle. Il s'agit généralement de programmes à caractère socio-économique qui s'inscrivent dans des plans ponctuels de soutien de l'économie. C'est ainsi qu'en 1993, les périodes d'admissibilité aux programmes d'accèsion à la propriété étaient terminées.

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

Créé en mai 1988 et financé par le gouvernement du Québec, ce programme, administré par la Société, avait pour objet d'aider les familles à compléter la mise de fonds nécessaire à l'acquisition d'une première résidence. La période d'admissibilité a pris fin le 31 mars 1992.

À plusieurs reprises, des modifications aux conditions et aux modalités du programme ont permis de rendre admissibles le plus grand nombre de familles possible. 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 % 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 quelque 3 300 succursales.

De mai 1988 à la fin de mars 1992, la Société a reçu un total de 56 984 demandes d'aide à la mise de fonds et a émis 53 252 certificats de prêt garanti. À la fin de décembre 1993, le nombre de ménages bénéficiant du paiement des intérêts sur leur prêt s'établissait à 47 842.

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

Créé par le gouvernement québécois en janvier 1991, ce programme visait à stimuler la construction résidentielle en accordant une aide financière aux acheteurs d'une résidence principale neuve construite durant l'année 1991. 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 1/2 % pendant trois ans ou une subvention de capital égale à 4 1/2 % du coût d'achat 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.

Au total, la Société d'habitation du Québec a reçu 20 854 demandes de ménages désirant bénéficier de ce programme dont 20 099 ont été admises. Au 31 décembre 1993, on comptait encore 2 194 bénéficiaires, tous pour des dossiers admis en rabais d'intérêt.

#### 3.3.3 La Loi sur l'habitation familiale

Le programme découlant de cette loi avait pour objet d'aider les familles à accéder à la propriété. Bien que la période d'admissibilité en ait été terminée depuis plusieurs années, la Société continuait de verser des subventions conformément aux engagements qu'elle avait pris dans le cadre de ce programme.

En 1993, la Société a remboursé par anticipation les 974 derniers ménages bénéficiaires de la *Loi sur l'habitation familiale*.

### 3.4 La recherche

La multiplicité des changements auxquels la société québécoise fait face ainsi que la compression des dépenses publiques obligent tous ceux et celles qui œuvrent dans le domaine de l'habitation à réexaminer la pertinence de leurs perceptions et de leurs actions et à modifier, en conséquence, leur façon de produire, de rénover et de gérer l'habitat. La recherche sert précisément à fonder et à alimenter le développement de nouvelles solutions pour mieux faire face à cette évolution.

La recherche en habitation fait partie de la mission et du rôle de la SHQ. Les activités de recherche de la Société ont pour objet à la fois de soutenir ses propres actions et de stimuler l'innovation dans ce domaine, en appuyant les initiatives de recherche de ses partenaires.

Les produits et services de recherche de la Société comprennent :

#### Les publications de recherche

La Société rend publics les résultats de travaux de recherche effectués par son propre personnel ou encore par des personnes ou des organismes auxquels des mandats d'étude ont été confiés par contrat de services professionnels. Les thèmes de ces travaux touchent généralement l'une des trois catégories suivantes : les clientèles de l'habitation, l'accès au logement et la production et l'amélioration de l'habitat.

## Le soutien à la recherche

La Société offre à des organismes œuvrant dans le secteur de l'habitation des contributions qui peuvent prendre différentes formes dont la participation de son personnel à des activités de recherche ou d'échanges concertées et, occasionnellement, l'octroi de subventions pour le financement des projets de recherche. Les principaux types d'activités visés comprennent la réalisation d'études, la publication de documents, la tenue de rencontres et de colloques, la participation à des expositions, ainsi qu'à des projets de démonstration.

## La recherche en 1993

En 1993, les activités de recherche de la Société ont mis l'accent sur la rénovation résidentielle et le développement de nouvelles formules d'habitation, et leur mode de réalisation a largement fait place à l'action concertée.

En matière de rénovation, on notera en particulier la tenue d'une rencontre thématique intitulée «La rénovation résidentielle: un engagement commun pour la qualité de vie et la croissance économique» dans le cadre de la série *Les Entretiens sur l'habitat*. Par la suite, notamment, la Société a également fait réaliser par contrat une étude portant sur les besoins d'information des propriétaires qui effectuent des travaux de rénovation.

Des activités réalisées en concertation ont touché l'innovation dans les concepts et les formules de logement. C'est ainsi que la SHQ, en collaboration avec la SCHL, a poursuivi sa participation à l'opération *L'Art de vivre en ville* organisée par la ville de Montréal et portant sur le développement de concepts de logements familiaux dans les quartiers centraux de Montréal. À la suite de la tenue d'un concours d'architecture, un premier projet de démonstration a été réalisé en 1993 sous le thème «Logements pour familles acheteuses d'une première maison».

Des travaux de recherche ont aussi porté sur les différents aspects de l'accessibilité et de l'abordabilité au logement et à la propriété résidentielle, telles les fiducies foncières communautaires, la propriété partagée et les nouvelles formules de coopérative d'habitation de même que sur le projet d'un «Fonds d'initiative en habitation pour Montréal».

Plusieurs activités ont concerné particulièrement la clientèle âgée, dont la tenue d'une rencontre thématique intitulée «Des résidences de qualité pour les aînées et aînés du Québec» dans le cadre de la série *Les Entretiens sur l'habitat*, ainsi que la participation à l'organisation du colloque provincial «Habiter sa ville: enjeux pour les aînés».

Des démarches interministérielles amorcées par le gouvernement, auxquelles la SHQ participe, ont donné lieu à la réalisation de travaux de recherche. À titre d'exemple, la poursuite de la mise en œuvre du plan d'action gouvernemental en matière d'immigration et d'intégration des communautés culturelles a entraîné notamment la réalisation d'une étude sur «La cohabitation interculturelle et l'insertion locale dans les projets d'habitation sociale» et d'une enquête sur la représentation des communautés culturelles dans le logement social. De plus, la Société a soutenu l'organisation de l'atelier «Logement» d'un colloque intitulé «L'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants à Montréal: une responsabilité à partager».

Les activités de recherche de la Société ont en outre compris la production du «Profil des locataires d'habitations à loyer modique (HLM) en 1991», et la contribution à une étude de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) sur les besoins impérieux de logement.

Notons enfin la participation au Comité national de recherche sur le logement organisé par la SCHL et la contribution, dans ce cadre, à l'élaboration de priorités de recherche devant alimenter la coopération des organismes œuvrant dans la recherche en habitation au Canada.

## Le Centre de documentation

Le Centre de documentation de la Société, implanté à Québec et à Montréal, offre des services qui représentent une contribution très significative aux efforts de recherche en habitation.

Le Centre offre aux clientèles externes des services de référence, de consultation sur place, et d'envoi des publications de la Société. Il fournit divers renseignements factuels et procure à la clientèle externe, par l'intermédiaire des documents de la collection, des informations qui peuvent servir à des fins d'études et de recherche, mais aussi, par exemple, au démarrage de nouvelles entreprises. Il prête également des documents à d'autres organismes tels des bibliothèques et des offices municipaux d'habitation.

En 1993, le Centre a inauguré un service de télé-référence permettant l'accès direct à divers catalogues de bibliothèques ainsi qu'à une multitude de bases de données bibliographiques. Au cours de l'année, le personnel a répondu à plus de 1 600 demandes de référence dont un quart provenait de l'extérieur de la Société. La clientèle a consulté 2 000 monographies, dont la moitié sous forme de prêts. La participation du Centre dans le réseau des prêts entre bibliothèques a permis d'emprunter aux autres organismes plus de 200 documents et d'en prêter 170. Quelque 900 nouvelles acquisitions ont enrichi la collection pendant l'année.



### 3.5 Les communications

Afin d'assurer l'accessibilité des programmes d'habitation à la population, la Société fournit des services de communication répartis en trois secteurs : l'information générale aux clientèles, les services de renseignements et l'information aux clientèles particulières.

#### 3.5.1 L'information générale aux clientèles

Les activités de ce secteur consistent à informer les clientèles sur les produits et services que la Société et ses mandataires mettent à leur disposition, ainsi que sur les conditions requises pour en bénéficier et les modalités d'accès pour s'en prévaloir. Selon les clientèles cibles, la Société réalise des campagnes d'information et de publicité qui empruntent divers médias. Pour la diffusion des documents d'information destinés aux clientèles, la SHQ fait régulièrement appel à son réseau de mandataires locaux. Elle informe aussi directement la population à l'occasion de salons et d'expositions.

En 1993, les principales activités de ce secteur ont été : la parution, dans certains médias spécialisés, d'un message publicitaire visant à sensibiliser les partenaires de l'industrie de la construction à l'importance croissante de la rénovation résidentielle ; une campagne publicitaire rappelant aux clientèles cibles les échéances d'inscription au Programme de logements adaptés pour aînés autonomes ; la préparation et la diffusion d'un dépliant de même qu'une campagne publicitaire s'adressant à la clientèle du Programme d'allocation-logement Logirente. Notons également, en cours d'année, l'élaboration des documents d'information et de promotion des programmes de rénovation de la SHQ faisant partie du plan gouvernemental de soutien de l'économie et de création d'emplois.

#### 3.5.2 Les services de renseignements

Afin de fournir à la population toute l'information requise au moment où elle en a besoin, la Société met également à la disposition de la population un service téléphonique de renseignements portant sur l'ensemble de ses produits et services. Il faut également noter à ce chapitre la contribution des services d'information de certains de ses partenaires. Parmi ceux-ci, mentionnons les offices municipaux d'habitation, les municipalités et les municipalités régionales de comté mandataires de la SHQ, les bureaux de Communication-Québec et le ministère du Revenu du Québec. Afin d'assurer une information juste et uniforme, la SHQ entretient des liens étroits avec ses partenaires en ce domaine.

Au cours de l'année 1993, plus de 36 500 demandes de renseignements ont été adressées à la SHQ. Ces demandes portaient principalement sur les programmes de rénovation ou d'adaptation, les programmes d'aide au logement social et les programmes d'accès à la propriété.

Les activités de communication de ce secteur permettent par ailleurs d'assumer la fonction de rétro-information, c'est-à-dire de recueillir les commentaires, les griefs ou les plaintes formulés par la clientèle à l'égard des produits et services de la Société en plus d'assurer leur traitement.

#### 3.5.3 L'information aux clientèles particulières

La Société prépare, produit et rend accessible toute l'information de nature corporative ou plus spécialisée portant sur ses activités. Dans cette catégorie se retrouve l'information statutaire ou fournie à la demande de groupes particuliers ; il s'agit notamment de l'information aux députés et aux commissions parlementaires de l'Assemblée nationale, à la presse, à certains partenaires ou mandataires de la SHQ et la participation à des colloques ou à des congrès spécialisés.

En 1993, dans ce secteur, on note plus particulièrement la production du Rapport annuel 1992, la publication d'un dépliant intitulé « L'habitation au Québec — Profil statistique 1992 » ainsi que les renseignements fournis aux députés sur la répartition des enveloppes budgétaires des programmes d'habitation s'appliquant sur le territoire de leur circonscription électorale. Signalons également des rencontres de consultation qui ont eu lieu avec différents partenaires lors de l'élaboration des documents d'information relatifs aux programmes de rénovation du plan de relance.

## Partie IV: Activités corporatives

---

Parallèlement à ses opérations courantes, la SHQ s'est employée à revoir certains aspects de son fonctionnement afin d'atteindre toujours plus efficacement ses objectifs. Parmi les activités accomplies à ce chapitre en 1993, quatre opérations ressortent de façon particulière : la réorganisation administrative, l'adaptation de certaines interventions, l'amélioration de la gestion des logements sociaux et la poursuite d'actions interministérielles à l'endroit de certains groupes.

### 4.1 La réorganisation administrative

Dans la continuité du Programme d'amélioration de la qualité entrepris en 1992, la réorganisation administrative réalisée en 1993 visait à maintenir, voire à améliorer la qualité des services tout en diminuant les coûts d'opération.

Sur le plan des opérations, des changements ont été apportés à la structure de manière à regrouper, d'une part, les responsabilités administratives de réalisation et d'exploitation de tous les programmes d'aide et, d'autre part, les responsabilités techniques de conception et d'entretien du parc de logements sociaux et de développement de l'expertise technique. D'autres modifications ont aussi été effectuées, permettant de regrouper les unités de soutien aux opérations sous la responsabilité du vice-président à l'administration et aux finances. Enfin, la Direction générale de la planification et de la recherche a été placée directement sous la responsabilité du président-directeur général.

Par ailleurs, certains événements sont venus accentuer l'effort global de rationalisation issu de la réorganisation administrative amorcée en début d'année. En effet, l'adoption de la loi sur la réduction du personnel dans les organismes publics et l'annonce du retrait du gouvernement fédéral du financement de nouveaux projets en habitation sociale à compter de janvier 1994 ont accéléré la mise en place de mesures touchant la rationalisation et le redéploiement de l'effectif de la Société. Ces mesures se sont traduites notamment par la mise sur pied d'une banque d'affectation facilitant la mobilité interne et le dégagement d'un budget de perfectionnement supplémentaire afin de favoriser le recyclage des personnes dans de nouveaux emplois. De plus, des séances d'information ont été offertes aux personnes admissibles à la retraite.

Les effets combinés de ces mesures ont permis à la Société de répondre aux exigences gouvernementales en matière de réduction des effectifs, d'accroître la polyvalence du personnel et de favoriser la mobilité et le décloisonnement.

### 4.2 L'adaptation des interventions

En avril 1993, le gouvernement fédéral annonçait dans son budget qu'il se retirait du financement de nouveaux projets d'habitation sociale à compter de janvier 1994 et qu'il maintenait au niveau de 1993 le budget qu'il consacre aux dépenses de logement social des provinces. La SHQ a donc examiné l'impact des dispositions du budget fédéral sur les programmes à frais partagés qu'elle administre en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. De plus, elle a continué à privilégier certaines pistes d'intervention. C'est ainsi que, compte tenu des ressources limitées dont elle dispose et d'un haut taux d'inoccupation des logements, la Société entend mettre l'accent sur l'aide financière aux ménages démunis qui se logent sur le marché privé.

Parallèlement, la SHQ a évalué la possibilité pour le gouvernement québécois d'intervenir dans le secteur de la rénovation afin de poursuivre son appui aux ménages à faible revenu qui sont mal logés tout en favorisant des mesures qui contribuent à soutenir l'économie et à créer des emplois.

C'est ainsi que la Société a procédé à une analyse des besoins en matière de rénovation, consulté ses partenaires et effectué un sondage auprès des bénéficiaires du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) dont elle était déjà responsable. Ces démarches l'ont finalement conduite à mettre au point trois programmes d'aide à la rénovation qui s'inscrivent dans les mesures du plan de relance annoncé par le gouvernement. Deux de ces programmes à vocation sociale assurent la continuité de l'aide à la rénovation et en élargissent l'accessibilité, tant à l'endroit des propriétaires d'immeubles locatifs (PRIL<sup>+</sup>) que des propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction, en remplacement du PARCQ). Dans leur forme renouvelée, ces programmes éliminent certains irritants souvent signalés par les mandataires responsables de les administrer auprès de la clientèle.

Le troisième programme, Virage Rénovation, élaboré par la Société en cours d'année devrait constituer un levier économique encore plus important car il s'adressera à des ménages sans égard à leurs revenus. Les trois programmes entreront en vigueur à compter de janvier 1994.

### **4.3 L'amélioration de la gestion des logements sociaux**

La Société d'habitation du Québec s'est toujours préoccupée de la qualité de la gestion des programmes de logement social et du maintien en bon état du parc de logements à loyer modique. Ses relations suivies et sa contribution avec les offices municipaux d'habitation en matière d'entretien préventif, sa participation active à des événements annuels tels le congrès de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec, les colloques régionaux d'information destinés aux administrateurs des offices et le colloque des gestionnaires techniques en témoignent.

La réduction graduelle des budgets alloués par le gouvernement fédéral depuis les dernières années et l'annonce d'un gel de ces budgets en 1993 ont incité la SHQ à mettre en place des moyens favorisant une gestion encore plus rigoureuse des dépenses reliées à la gestion et à l'exploitation des logements sociaux. En 1993, la Société a demandé aux OMH de participer à l'effort de rationalisation et de réduire de 2,8 millions de dollars leur budget d'opération pour l'année 1994. Les refinancements à des taux moindres d'emprunts arrivant à échéance devraient notamment contribuer à cette réduction.

Considérant sa contribution annuelle de quelque 55,5 millions de dollars en taxes municipales, la SHQ a continué d'exercer en 1993 un suivi rigoureux de l'évaluation foncière des logements à loyer modique.

Au cours de l'année, la Société a par ailleurs entièrement réformé le fonds d'assurance des sinistres qu'elle administrait depuis 1979 pour le compte des OMH. Le nouveau régime, qui entrera en vigueur en 1994, simplifiera les procédures administratives et permettra aux offices et à la Société de bénéficier d'un régime d'assurance mieux adapté à leurs besoins.

Consciente que la facture d'énergie du parc de logements sociaux s'élève à quelque 60 millions de dollars par année, la Société a poursuivi l'analyse de la performance énergétique des immeubles. Elle a aussi continué à soutenir l'usage de mesures visant à réduire la consommation d'énergie sans pour autant diminuer la qualité des services ou le confort des locataires. L'application du programme d'éclairage efficace proposé par Hydro-Québec en est un bon exemple.

### **4.4 Les actions interministérielles à l'égard de certains groupes**

Depuis plusieurs années, la Société travaille de concert avec des ministères et des organismes gouvernementaux sur des problématiques liées à des clientèles communes. À l'occasion, elle s'associe à ses partenaires du gouvernement pour l'harmonisation, la mise au point ou la gestion de certains programmes.

Au cours des dernières années, la SHQ s'est engagée à réaliser des mesures rattachées à des plans d'action du gouvernement à l'égard de certains groupes dont les besoins exigent une intervention particulière. Parmi ces plans, mentionnons notamment le plan d'action en matière de politique familiale, la politique en matière de condition féminine et le plan d'action en matière d'immigration et d'intégration des communautés culturelles. D'autres interventions particulières ont aussi touché les personnes handicapées et les personnes âgées en perte d'autonomie.

#### **Les personnes handicapées**

La Société d'habitation du Québec poursuit des actions concrètes à l'égard des personnes handicapées par le biais du Programme de logement sans but lucratif, du Programme de supplément au loyer ou encore du Programme d'adaptation de domicile. En 1993, elle a participé activement au Forum sur l'intégration sociale, organisé par l'Association des personnes handicapées du Québec.

À l'occasion du Forum, la Société s'est engagée plus particulièrement à participer à l'élaboration de trois documents: un registre des logements accessibles; un guide de conception pour des logements universellement accessibles et un document d'information sur le choix d'une maison ayant un potentiel d'accessibilité.

Un quatrième projet concerne la réalisation d'un sondage sur le degré de satisfaction des personnes handicapées vivant dans un logement à loyer modique ou bénéficiant d'un supplément au loyer. Ce projet, élaboré conjointement avec l'Association des offices municipaux d'habitation et l'Office des personnes handicapées du Québec, a été amorcé en 1993 et devrait être complété en 1994.

#### **La famille**

L'habitat est sans contredit une dimension importante de la vie familiale. Le gouvernement du Québec a depuis longtemps reconnu cette importance. Ses interventions en matière d'accession à la propriété, de rénovation, de logements publics et d'aide aux coopératives témoignent de cet intérêt soutenu au fil des ans.

De manière plus particulière, en 1993, la SHQ a poursuivi la réalisation des mesures dont elle est responsable et qui font partie du plan d'action triennal 1992-1994 du gouvernement du Québec en matière de politique familiale.

Elle s'est particulièrement signalée en soutenant financièrement des initiatives du milieu ou encore en s'y associant sur le plan de l'organisation. C'est ainsi que la SHQ, en plus du concours d'architecture «L'art de vivre en ville» déjà mentionné à la section 3.4, a participé à la réalisation et a soutenu financièrement le deuxième symposium de recherche sur la famille qui s'est tenu à l'Université du Québec à Trois-Rivières.

À l'aube de l'Année internationale de la famille, la SHQ a apporté une contribution financière et logistique au Carrefour «Action municipale et familles». Cet organisme prépare un colloque international ayant pour thème «Les municipalités et les familles: partenaires du développement» qui aura lieu en 1994.

La SHQ est par ailleurs membre de «Familles: Horizon 1994» dont l'objectif est de promouvoir l'Année internationale de la famille. Tout au cours de l'année, elle a participé aux activités de cet organisme.

### La condition féminine

En 1993, la SHQ s'est dotée d'un premier plan d'action afin de réaliser les engagements qu'elle a pris dans le cadre de la politique gouvernementale en matière de condition féminine pour la période 1993-1996.

Afin d'intégrer la problématique féminine dans les dossiers et les activités quotidiennes de la SHQ, un travail de sensibilisation a été fait auprès du personnel de la Société durant l'année. Ainsi, le plan d'action en matière de condition féminine a été diffusé à l'interne, des articles ont été publiés dans le bulletin interne de la Société et des séances de formation ont été tenues sur le thème «Femmes et logement». Des démarches ont également été entreprises afin d'accroître la visibilité des femmes dans les documents produits par la SHQ.

D'autres actions ont aussi été réalisées ou amorcées en 1993 en vue d'améliorer la connaissance des besoins des femmes en habitation et de permettre à la Société d'établir et de consolider la collaboration avec les différents organismes œuvrant auprès des femmes dans le domaine de l'habitation. À ce titre, mentionnons notamment la participation de la SHQ à la Table de concertation Femmes et logement et au réseau de répondantes à la condition féminine. Des travaux ont par ailleurs été amorcés en vue d'évaluer l'expérience des projets mis sur pied dans le cadre du volet «Familles, avec services» du Programme de logement sans but lucratif privé. Ces projets s'adressent en particulier à des familles monoparentales dont une majorité est dirigée par des femmes.

Il faut aussi signaler certains aspects connexes des études amorcées pendant l'année sur les communautés culturelles et sur les conditions de vie des familles dans les ensembles immobiliers à loyer modique qui rejoignent la problématique des femmes en habitation. La Société s'est également engagée à participer aux travaux du comité interministériel sur l'itinérance.

En parallèle, il convient de souligner les modifications apportées en mai 1993 au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* afin de faciliter l'accès des logements sociaux aux femmes victimes de violence conjugale.

### Les immigrants et les communautés culturelles

Durant l'année, la SHQ a continué la réalisation de son plan d'action entrepris en 1991 en matière d'immigration et d'intégration des communautés culturelles. À ce titre, des activités touchant le volet communication du plan ont été menées. La Société a produit et diffusé en arabe, en cambodgien, en chinois, en espagnol et en vietnamien un fascicule qui résume les aspects relatifs au calcul du loyer contenus dans le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

Quant au volet recherche du plan d'action, il convient de signaler outre les activités déjà mentionnées à la section 3.4 du présent rapport, l'analyse des résultats de l'enquête sur la représentation des Québécois des communautés culturelles dans le logement social qui sera complétée en 1994.

De plus en plus sensible aux besoins en logement des Québécois des communautés culturelles, la SHQ a également appuyé des initiatives et soutenu plusieurs projets qui lui ont été soumis au cours de l'année 1993. Elle a notamment apporté un soutien technique et financier au «Chantier logement» de l'Année de l'harmonie interculturelle et interraciale de Montréal. Cet appui a permis la publication du document *Comment se loger? Guide à l'intention des nouveaux Montréalais*. Tout au long de l'année, la SHQ a également participé à divers ateliers sur le logement lors de colloques et de forums portant sur l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants.

La Société a de plus continué la sensibilisation de son personnel à la question du logement des communautés culturelles. Dans cette optique, soulignons la parution d'articles dans le bulletin interne de la SHQ et l'organisation d'une conférence-midi destinée au personnel, à l'occasion de la Semaine interculturelle nationale.

### **Les personnes âgées en perte d'autonomie**

Sans qu'elle fasse l'objet d'une politique gouvernementale particulière, cette clientèle intéresse la SHQ depuis déjà quelques années. Les personnes âgées représentent en effet une proportion importante des locataires des logements sociaux. Après avoir mis au point, au cours des dernières années, des principes directeurs visant à adapter aux besoins de ces personnes les logements à loyer modique, nouveaux ou existants, la Société a conclu, en 1993, une entente avec le ministère de la Santé et des Services sociaux visant les services à dispenser aux personnes âgées en perte d'autonomie en habitation à loyer modique (HLM).

L'entente, entrée en vigueur en septembre 1993, définit un cadre régissant la conclusion d'ententes locales entre les OMH, les CLSC, les partenaires communautaires et la clientèle âgée. Le cadre permet aux divers intervenants d'élaborer conjointement la mise en place de services et le dépistage de la perte d'autonomie à l'intérieur de projets conformes aux besoins de la clientèle locale.

## Partie V : Situation financière et états financiers

---

### La situation financière

Le coût des programmes administrés par la Société a diminué de 40 millions de dollars en 1993 (7,8 %) et se chiffre maintenant à 476,7 millions de dollars. Cette diminution s'explique principalement par la baisse de 51,2 millions de dollars du coût du Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » et de 18,6 millions de dollars de celui du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec. En contrepartie, le coût du Programme de logement sans but lucratif a connu une hausse de 24,4 millions de dollars.

Les frais d'administration ont augmenté de 2,7 %. Cette augmentation est attribuable au fait que la Société doit désormais imputer à ses frais d'administration tous les coûts (1,2 million) relatifs aux contributions de l'employeur aux régimes de retraite. Également, des frais de refinancement exceptionnels excédant légèrement 1 million de dollars ont été comptabilisés au chapitre des frais d'administration. N'eut été de ces deux événements, ces frais auraient été réduits de 4,2 %.

Le financement du coût total des programmes est assumé dans une proportion de 56,2 % par le gouvernement du Québec (286,3 millions de dollars) et de 43,8 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (223,2 millions de dollars).

Les intérêts sur emprunts au montant de 176,2 millions de dollars imputés au Programme de logement sans but lucratif devraient connaître une diminution de 8,8 millions de dollars (sur une base annuelle) en raison du refinancement, à un taux plus avantageux, d'une portion importante de la dette obligataire de la Société.

Conformément à la politique de la Société portant sur la comptabilisation du coût des projets non réalisés, le revenu net qui se chiffrait à 1,1 million de dollars a été réduit d'une somme de 0,52 million de dollars. Le revenu net de l'exercice a permis de porter l'excédent à 10,3 millions de dollars.

La valeur amortie du parc immobilier de la Société s'est accrue d'une somme de 70 millions de dollars. L'actif total de la Société se chiffre maintenant à près de 2,6 milliards de dollars.

Les emprunts de la Société représentent 97,5 % de son passif. Le financement de ces emprunts est assuré par le secteur privé (1 643,8 millions de dollars) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (876,7 millions de dollars).

## Société d'habitation du Québec

**États financiers  
de l'exercice terminé  
le 31 décembre 1993**

### **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 1993 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 1993, 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 29 avril 1994

## Société d'habitation du Québec

### Résultats et excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1993

|  | <u>1993</u>              | <u>1992</u>           |
|--|--------------------------|-----------------------|
|  | (en milliers de dollars) |                       |
| <b>Revenus</b>                                   |                          |                       |
| Contributions (note 3)                           |                          |                       |
| Gouvernement du Québec                           | 286 287                  | 335 523               |
| Société canadienne d'hypothèques et de logement  | 223 198                  | 209 551               |
| Fonds de relance de la construction domiciliaire | <u>—</u>                 | <u>3 553</u>          |
|  | 509 485                  | 548 627               |
| Intérêts sur prêts et autres revenus             | <u>41 231</u>            | <u>41 844</u>         |
|  | <b><u>550 716</u></b>    | <b><u>590 471</u></b> |
| <b>Dépenses</b>                                  |                          |                       |
| Coût des programmes (note 3)                     | 476 750                  | 516 756               |
| Frais d'administration — net (note 4)            | <u>32 735</u>            | <u>31 871</u>         |
|  | 509 485                  | 548 627               |
| Intérêts sur emprunts — net (note 5)             | <u>40 122</u>            | <u>39 385</u>         |
|  | <b><u>549 607</u></b>    | <b><u>588 012</u></b> |
| <b>Revenu avant élément suivant</b>              | <b>1 109</b>             | <b>2 459</b>          |
| Coût des projets non réalisés                    | <u>(521)</u>             | <u>(246)</u>          |
| <b>Revenu net de l'exercice</b>                  | <b>588</b>               | <b>2 213</b>          |
| <b>Excédent au début</b>                         | <b><u>9 741</u></b>      | <b><u>7 528</u></b>   |
| <b>Excédent à la fin</b>                         | <b><u>10 329</u></b>     | <b><u>9 741</u></b>   |



## Société d'habitation du Québec

### Bilan au 31 décembre 1993

|  | <u>1993</u>              | <u>1992</u>             |
|--|--------------------------|-------------------------|
|  | (en milliers de dollars) |                         |
| <b>Actif</b>   |                          |                         |
| Immeubles d'habitation (note 6)                          | 1 913 051                | 1 843 037               |
| Prêts et intérêts courus (note 7)                        | 562 835                  | 559 977                 |
| Contributions à recevoir                                 |                          |                         |
| Société canadienne d'hypothèques et de logement          | 50 564                   | 25 786                  |
| Gouvernement du Québec (note 8)                          | 33 765                   | 67 998                  |
| Débiteurs  | 10 294                   | 13 097                  |
| Encaisse   | 23 821                   | 23 646                  |
| Dépôts en fidéicommiss                                   | 60                       | 95                      |
|  | <u><b>2 594 390</b></u>  | <u><b>2 533 636</b></u> |
| <b>Passif</b>  |                          |                         |
| Emprunts et intérêts courus (note 9)                     | 2 520 464                | 2 477 184               |
| Créditeurs (note 10)                                     | 32 781                   | 40 956                  |
| Contribution reportée — gouvernement du Québec (note 11) | 25 746                   | 489                     |
| Fonds d'assurance des sinistres                          | 5 070                    | 5 266                   |
|  | <u><b>2 584 061</b></u>  | <u><b>2 523 895</b></u> |
| <b>Excédent (note 7)</b>                                 | <u><b>10 329</b></u>     | <u><b>9 741</b></u>     |
|  | <u><b>2 594 390</b></u>  | <u><b>2 533 636</b></u> |

**Engagements (note 14)**

**Éventualités (note 15)**

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 1993

|   | <u>1993</u>              | <u>1992</u>          |
|---|--------------------------|----------------------|
|   | (en milliers de dollars) |                      |
| <b>Activités d'exploitation</b>   |                          |                      |
| Liquidités provenant des (utilisées pour les)<br>activités d'exploitation (note 12) | <u>37 104</u>            | <u>(49 978)</u>      |
| <b>Activités de financement</b>   |                          |                      |
| Nouveaux emprunts   | 4 841 016                | 5 024 817            |
| Remboursements d'emprunts   | (4 796 139)              | (4 863 710)          |
| Diminution des sommes dues au fonds<br>d'assurance des sinistres                    | <u>(196)</u>             | <u>(713)</u>         |
| Liquidités provenant des activités de financement                                   | <u>44 681</u>            | <u>160 394</u>       |
| <b>Activités d'investissement</b>   |                          |                      |
| Nouveaux investissements  |                          |                      |
| Immeubles d'habitation  | (78 629)                 | (103 646)            |
| Prêts   | (45 287)                 | (45 015)             |
| Encaissements sur prêts   | 42 306                   | 40 660               |
| Acquisition d'immeubles sous financement de la Société                              |                          |                      |
| Immeubles d'habitation  | —                        | (141)                |
| Prêts et intérêts courus  | <u>—</u>                 | <u>141</u>           |
| Liquidités utilisées pour les activités d'investissement                            | <u>(81 610)</u>          | <u>(108 001)</u>     |
| <b>Augmentation des liquidités</b>  | <b>175</b>               | <b>2 415</b>         |
| <b>Encaisse au début</b>  | <u>23 646</u>            | <u>21 231</u>        |
| <b>Encaisse à la fin</b>  | <u><u>23 821</u></u>     | <u><u>23 646</u></u> |

## Société d'habitation du Québec

### Fonds d'assurance des sinistres

#### Bilan au 31 décembre 1993

|  | <u>1993</u>              | <u>1992</u>         |
|--|--------------------------|---------------------|
|  | (en milliers de dollars) |                     |
| <b>Actif</b>   |                          |                     |
| Débiteurs  |                          |                     |
| Société d'habitation du Québec                           | 5 070                    | 5 266               |
| Autres   | 3                        | 21                  |
| Encaisse   | <u>20</u>                | <u>17</u>           |
|  | <u><b>5 093</b></u>      | <u><b>5 304</b></u> |
| <b>Passif</b>  |                          |                     |
| Réclamations en voie de règlement                        | 1 794                    | 2 463               |
| Solde du fonds   | <u>3 299</u>             | <u>2 841</u>        |
|  | <u><b>5 093</b></u>      | <u><b>5 304</b></u> |
| <b>Événement postérieur à la date du bilan (note 16)</b> |                          |                     |
| 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 1993

|   | <u>1993</u>              | <u>1992</u>         |
|---|--------------------------|---------------------|
|   | (en milliers de dollars) |                     |
| <b>Revenus</b>                                      |                          |                     |
| Primes  | 1 943                    | 1 794               |
| Intérêts  | <u>284</u>               | <u>435</u>          |
|   | <u><b>2 227</b></u>      | <u><b>2 229</b></u> |
| <b>Dépenses</b>                                     |                          |                     |
| Réclamations  | 1 673                    | 3 246               |
| Frais d'administration                              | <u>96</u>                | <u>98</u>           |
|   | <u><b>1 769</b></u>      | <u><b>3 344</b></u> |
| Excédent des revenus sur les dépenses de l'exercice | <u>458</u>               | <u>(1 115)</u>      |
| Solde du fonds au début                             | <u><b>2 841</b></u>      | <u><b>3 956</b></u> |
| Solde du fonds à la fin                             | <u><b>3 299</b></u>      | <u><b>2 841</b></u> |

# Société d'habitation du Québec

## Notes complémentaires 31 décembre 1993

### 1. Constitution et objets

La Société d'habitation du Québec, personne morale 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 œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations ;
- de faciliter aux citoyens du Québec l'accès à la propriété immobilière ;
- de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ, personne morale constituée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., chapitre C-38), le mandat d'administrer certains de ses immeubles.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes de 500 millions 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 millions 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 de la Société 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 utilisé 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 la prise en paiement et les frais encourus à l'égard de celle-ci.

#### 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 concernant l'exploitation de projets d'habitation pour une période n'excédant pas 50 ans. Ces conventions prévoient, entre autres, le versement d'une subvention par la Société pour combler en tout ou en partie (généralement 90 %) 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 ajustements 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**

Lorsque le Programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes avec lesquels la Société a conclu des conventions dont la durée n'excède pas 35 ans, 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 ajustements 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 en enregistre le coût 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 du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec inclut des intérêts se rapportant au coût de financement; ce coût 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.

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

| Programmes  | 1993                  |                           |                                 | 1992                  |  |                                 |
|---|-----------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------|--|---------------------------------|
|   | Coût                  | Financement               |                                 | Coût                  | Financement                                |                                 |
|   |                       | Gouvernement<br>du Québec | Contribution<br>S.C.H.L.<br>(b) |                       | Gouvernement<br>du Québec<br>et autres (a) | Contribution<br>S.C.H.L.<br>(b) |
| <b>Logement sans but lucratif</b>   |                       |                           |                                 |                       |  |                                 |
| Public  |                       |                           |                                 |                       |  |                                 |
| Immeubles d'habitation<br>de la Société gérés<br>par des mandataires      | 205 300               | 75 309                    | 129 991                         | 186 576               | 68 875                                     | 117 701                         |
| Immeubles des offices<br>municipaux d'habitation                          | 48 165                | 21 540                    | 26 625                          | 46 798                | 21 320                                     | 25 478                          |
| Logements spéciaux  | 386                   | 135                       | 251                             | 355                   | 124  | 231                             |
|   | <u>253 851</u>        | <u>96 984</u>             | <u>156 867</u>                  | <u>233 729</u>        | <u>90 319</u>                              | <u>143 410</u>                  |
| Privé   |                       |                           |                                 |                       |  |                                 |
| Coopératives d'habitation et<br>organismes sans but lucratif              | 27 647                | 6 923                     | 20 724                          | 25 867                | 6 493                                      | 19 374                          |
| Autochtones en milieu urbain  | 7 710                 | 1 875                     | 5 835                           | 6 356                 | 1 538                                      | 4 818                           |
| Autochtones en milieu rural   | 7 195                 | 1 733                     | 5 462                           | 6 069                 | 1 365                                      | 4 704                           |
|   | <u>42 552</u>         | <u>10 531</u>             | <u>32 021</u>                   | <u>38 292</u>         | <u>9 396</u>                               | <u>28 896</u>                   |
|   | <b><u>296 403</u></b> | <b><u>107 515</u></b>     | <b><u>188 888</u></b>           | <b><u>272 021</u></b> | <b><u>99 715</u></b>                       | <b><u>172 306</u></b>           |
| <b>Aide aux personnes</b>   |                       |                           |                                 |                       |  |                                 |
| Allocation-logement en faveur<br>des personnes âgées                      | 36 896                | 36 896                    | —                               | 32 864                | 32 864                                     | —                               |
| Supplément au loyer   | 30 086                | 13 020                    | 17 066                          | 26 020                | 11 556                                     | 14 464                          |
| Aide à la mise de fonds   | 25 813                | 25 813                    | —                               | 25 965                | 25 965                                     | —                               |
| Aide à la construction<br>domiciliaire « Mon taux,<br>mon toit »          | 5 442                 | 5 442                     | —                               | 56 658                | 56 658                                     | —                               |
| Loi sur l'habitation familiale  | 351                   | 351                       | —                               | 99                    | 99   | —                               |
| Relogement temporaire des<br>victimes de la mousse d'urée<br>formaldéhyde | 7                     | 7                         | —                               | 10                    | 10   | —                               |
| Aide à l'accèsion à la propriété<br>résidentielle                         | (4)                   | (4)                       | —                               | (20)                  | (20)                                       | —                               |
|   | <u>98 591</u>         | <u>81 525</u>             | <u>17 066</u>                   | <u>141 596</u>        | <u>127 132</u>                             | <u>14 464</u>                   |

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

| Programmes   | 1993           |                        |                           | 1992           |                                      |                           |
|--|----------------|------------------------|---------------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------|
|  | Coût           | Financement            |                           | Coût           | Financement                          |                           |
|  |                | Gouvernement du Québec | Contribution S.C.H.L. (b) |                | 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                                | 46 528         | 46 528                 | —                         | 47 224         | 47 224                               | —                         |
| Aide à la restauration Canada-Québec                           | 27 566         | 14 280                 | 13 286                    | 46 141         | 26 923                               | 19 218                    |
| Adaptation de domicile   | 4 574          | 4 574                  | —                         | 3 986          | 3 986                                | —                         |
| Logements adaptés pour aînés autonomes                         | 1 142          | 276                    | 866                       | 42             | 14                                   | 28                        |
| Aide à la restauration résidentielle                           | 955            | 955                    | —                         | 4 293          | 4 293                                | —                         |
| Aide au logement populaire                                     | 882            | 882                    | —                         | 962            | 962                                  | —                         |
| Acquisition et aménagement des terrains Angus                  | 86             | 86                     | —                         | 40             | 40                                   | —                         |
| Réparations d'urgence  | 23             | 11                     | 12                        | 451            | 124                                  | 327                       |
|  | <b>81 756</b>  | <b>67 592</b>          | <b>14 164</b>             | <b>103 139</b> | <b>83 566</b>                        | <b>19 573</b>             |
| Coût des programmes  | 476 750        | 256 632                | 220 118                   | 516 756        | 310 413                              | 206 343                   |
| Frais d'administration — net (note 4)                          | 32 735         | 29 655                 | 3 080                     | 31 871         | 28 663                               | 3 208                     |
| <b>Coût total des programmes</b>                               | <b>509 485</b> | <b>286 287</b>         | <b>223 198</b>            | <b>548 627</b> | <b>339 076</b>                       | <b>209 551</b>            |

(a) Le financement du gouvernement du Québec et autres

provient de:

Contributions:

— Gouvernement du Québec

— Fonds de relance de la

construction domiciliaire (c)

286 287

—

286 287

335 523

3 553

339 076

(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

|  | 1993                     | 1992          |
|--|--------------------------|---------------|
|  | (en milliers de dollars) |               |
| Traitements et autres rémunérations                            | 22 957                   | 24 451        |
| Contributions de l'employeur aux régimes de retraite (note 13) | 1 190                    | —             |
| Services de transport et de communication                      | 1 718                    | 2 198         |
| Services professionnels, administratifs et autres              | 3 105                    | 2 937         |
| Entretien et réparations                                       | 112                      | 142           |
| Loyers   | 3 556                    | 3 846         |
| Fournitures et approvisionnements                              | 453                      | 614           |
| Matériel et équipement   | 482                      | 378           |
| Subventions diverses   | 358                      | 264           |
| Autres dépenses  | 12                       | 4             |
| Frais de refinancement   | 1 006                    | —             |
|  | <u>34 949</u>            | <u>34 834</u> |
| Recouvrement de frais  | 112                      | 165           |
|  | <u>34 837</u>            | <u>34 669</u> |
| Frais imputés  |                          |               |
| Au coût des immeubles d'habitation en construction             | 1 964                    | 2 664         |
| À la Société de gestion immobilière SHQ                        | 138                      | 134           |
|  | <u>2 102</u>             | <u>2 798</u>  |
|  | <u>32 735</u>            | <u>31 871</u> |

#### 5. Intérêts sur emprunts — net

|   | 1993                     | 1992           |
|---|--------------------------|----------------|
|   | (en milliers de dollars) |                |
| Intérêts sur emprunts obligataires                          | 195 252                  | 187 649        |
| Intérêts sur emprunts garantis par hypothèques immobilières | 62                       | 67             |
| Intérêts sur emprunts à terme                               | 82                       | 171            |
| Intérêts sur financement temporaire                         | 26 315                   | 33 507         |
| Intérêts sur avances du fonds d'assurance des sinistres     | 283                      | 432            |
|   | <u>221 994</u>           | <u>221 826</u> |
| Recouvrement d'intérêts*                                    | 867                      | 861            |
|   | <u>221 127</u>           | <u>220 965</u> |
| Intérêts imputés  |                          |                |
| Au Programme de logement sans but lucratif                  | 176 230                  | 173 526        |
| Au Programme d'aide à la restauration Canada-Québec**       | 2 207                    | 3 480          |
| Au coût des immeubles d'habitation en construction**        | 2 172                    | 3 092          |
| Au Programme de rénovation d'immeubles locatifs**           | 383                      | 1 417          |
| Au Programme d'adaptation de domicile**                     | 13                       | 65             |
|   | <u>181 005</u>           | <u>181 580</u> |
|   | <u>40 122</u>            | <u>39 385</u>  |

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

\*\* Les taux utilisés en 1993 ont varié de 4,15 % à 7,94 % (5,03 % à 8,21 % en 1992).

#### 6. Immeubles d'habitation

|  | 1993                     | 1992             |
|--|--------------------------|------------------|
|  | (en milliers de dollars) |                  |
| Immeubles d'habitation parachevés      | 1 895 156                | 1 807 993        |
| Amortissement cumulé                   | 49 322                   | 40 707           |
|  | <u>1 845 834</u>         | <u>1 767 286</u> |
| Immeubles d'habitation en construction | 67 217                   | 75 751           |
|  | <u>1 913 051</u>         | <u>1 843 037</u> |

L'amortissement de l'exercice au montant de 8,6 millions de dollars (1992: 8,2 millions de dollars) est imputé au Programme de logement sans but lucratif.



## 7. Prêts et intérêts courus

|   | 1993                     | 1992           |
|---|--------------------------|----------------|
|   | (en milliers de dollars) |                |
| Prêts garantis par hypothèques immobilières — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités sur des périodes n'excédant pas 50 ans | 508 943                  | 513 551        |
| Prêts non garantis par hypothèques immobilières — 6 7/8 % à 11,99 % remboursables par mensualités sur des périodes n'excédant pas 50 ans          | 13 097                   | 13 313         |
| Obligations municipales — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités sur des périodes n'excédant pas 15 ans et rachetables par anticipation     | 3 798                    | 4 683          |
| Avances temporaires garanties par une hypothèque immobilière — 4,15 % à 7,94 % remboursables à demande  | 23 106                   | 14 475         |
| Autres avances  | 5 276                    | 5 217          |
| Intérêts courus   | 8 615                    | 8 738          |
|   | <u>562 835</u>           | <u>559 977</u> |

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 0,8 million de dollars (1992: 1,5 million de dollars).

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) |       |
|--------------------------|-------|
| 1994                     | 6 023 |
| 1995                     | 6 207 |
| 1996                     | 6 514 |
| 1997                     | 6 974 |
| 1998                     | 7 117 |

## 8. Contribution à recevoir — Gouvernement du Québec

Cette contribution à recevoir au cours du prochain exercice est constituée d'arrérages relativement au financement durant la période du 1<sup>er</sup> avril 1987 au 31 mars 1992, du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

## 9. Emprunts et intérêts courus

|  | 1993                     | 1992             |
|--|--------------------------|------------------|
|  | (en milliers de dollars) |                  |
| 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       | 827 905                  | 833 781          |
| Emprunts garantis par hypothèques immobilières — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans                | 887                      | 1 028            |
| Intérêts courus  | 47 865                   | 48 139           |
|  | <u>876 657</u>           | <u>882 948</u>   |
| Autres   |                          |                  |
| Obligations — 8,85 % à 16 1/4 % remboursables par versements annuels échéant de 1994 à 2013 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement | 1 113 511                | 989 592          |
| Emprunts à terme — 11 1/4 % à 11,99 % remboursables par versements mensuels échéant en 1994  | 723                      | 726              |
| Financement temporaire: institutions financières   | 499 675                  | 572 696          |
| Intérêts courus  | 29 898                   | 31 222           |
|  | <u>1 643 807</u>         | <u>1 594 236</u> |
|  | <u>2 520 464</u>         | <u>2 477 184</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 garantis par hypothèques immobilières et les emprunts à terme se détaille comme suit:

| (en milliers de dollars) |        |
|--------------------------|--------|
| 1994                     | 14 597 |
| 1995                     | 14 914 |
| 1996                     | 15 605 |
| 1997                     | 15 669 |
| 1998                     | 16 727 |

## 10. Crédoiteurs

|  | 1993                     | 1992          |
|--|--------------------------|---------------|
|  | (en milliers de dollars) |               |
| Fournisseurs et retenues sur contrats  | 14 071                   | 16 176        |
| Bénéficiaires de subventions et divers | 18 710                   | 24 780        |
|  | <u>32 781</u>            | <u>40 956</u> |

## 11. Contribution reportée — Gouvernement du Québec

|   | 1993                     | 1992           |
|---|--------------------------|----------------|
|   | (en milliers de dollars) |                |
| <b>Évolution de l'exercice :</b>  |                          |                |
| Contribution (note 3)   | 286 287                  | 335 523        |
| Moins :   |                          |                |
| Financement de programmes d'aide à la restauration, imputé à la contribution à recevoir du gouvernement du Québec | —                        | 12 778         |
|   | <u>286 287</u>           | <u>322 745</u> |
| Encaissements afférents à la contribution   | 311 544                  | 297 934        |
| Augmentation (diminution) de la contribution reportée   | 25 257                   | (24 811)       |
| Contribution reportée au début  | 489                      | 25 300         |
| Contribution reportée à la fin  | <u>25 746</u>            | <u>489</u>     |

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

|   | 1993                     | 1992            |
|---|--------------------------|-----------------|
|   | (en milliers de dollars) |                 |
| Revenu net de l'exercice  | 588                      | 2 213           |
| Amortissement des immeubles d'habitation                          | 8 615                    | 8 206           |
|   | 9 203                    | 10 419          |
| Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation | 27 901                   | (60 397)        |
|   | <u>37 104</u>            | <u>(49 978)</u> |

## 13. Régimes de retraite

Les employés de la Société participent au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) ou au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF). Ces régimes sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès.

En vertu de modifications aux lois sur ces régimes de retraite, le gouvernement du Québec a cessé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1993, d'assumer pour la Société les contributions d'employeur à ces régimes. Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses contributions à titre d'employeur lesquelles sont comptabilisées aux frais d'administration.

## 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 1993 s'échelonnent comme suit au cours des deux prochains exercices :

(en milliers de dollars)

|      |     |
|------|-----|
| 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 8 millions de dollars au 31 décembre 1993 (1992 : 13 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 263 millions de dollars au 31 décembre 1993 (1992 : 275 millions de dollars). Au cours de l'exercice, la Société a encouru en regard de ce programme des pertes de 5,3 millions de dollars (1992 : 0,7 million de dollars) à la suite de l'exécution de garanties de prêts et elle évalue à 15,4 millions de dollars, sur la base des prêts en défaut, les pertes éventuelles au 31 décembre 1993 (1992 : 3,8 millions de dollars).

La Société a conclu des accords avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement relativement au Programme de logement sans but lucratif privé et au Programme d'aide au logement populaire en vertu desquels 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 393 millions de dollars au 31 décembre 1993 (1992: 347 millions de dollars).

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 au Programme d'aide au logement populaire 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.

#### **16. Événement postérieur à la date du bilan**

La Société a décidé d'abolir le fonds d'assurance des sinistres à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994. Les modalités définitives de partage du solde du fonds restent à définir.

Toutes les pertes relatives aux sinistres qui surviendront après cette date feront désormais partie des dépenses d'exploitation des projets.

## Annexe

### Les familles de programmes d'habitation administrés par la SHQ

#### — Tableau de concordance

| Rapport annuel   | États financiers  |
|--|---|
| <b>Aide au logement social</b>   |   |
| Programmes de logement sans but lucratif                                     | <b>Logement sans but lucratif</b>                                   |
| Logement sans but lucratif public  | Public  |
| Volet régulier   | Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires      |
| Volet inuit  | Immeubles des offices municipaux d'habitation<br>Logements spéciaux |
| Logement sans but lucratif privé   | Privé   |
| Volet régulier   | Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif           |
| Volet Autochtones hors réserve   | Autochtones en milieu urbain<br>Autochtones en milieu rural         |
|  | <b>Aide aux personnes</b>   |
| Programme de supplément au loyer   | Supplément au loyer   |
| Volet régulier   |   |
| Volet du marché locatif privé  |   |
| Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)    | Allocation-logement en faveur des personnes âgées                   |
| <b>Amélioration de l'habitat</b>   | <b>Aide aux organismes communautaires et à la restauration</b>      |
| Rénovation   |   |
| Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)-Volet restauration  | Aide à la restauration Canada-Québec                                |
| Programme de réparations d'urgence (PRU)                                     | Réparations d'urgence   |
| Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)                          | Rénovation d'immeubles locatifs                                     |
| Adaptation   |   |
| Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)-Volet accessibilité | Aide à la restauration Canada-Québec                                |
| Programme d'adaptation de domicile (PAD)                                     | Adaptation de domicile  |
| Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)                   | Logements adaptés pour aînés autonomes                              |
| <b>Accession à la propriété</b>  | <b>Aide aux personnes</b>   |
| Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)                                    | Aide à la mise de fonds   |
| Programme d'aide à la construction domiciliaire «Mon taux, mon toit»         | Aide à la construction domiciliaire<br>«Mon taux, mon toit»         |



Composition typographique: Alphatek inc.

Achévé d'imprimer en juin 1994  
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 2-551-13795-0



Imprimé au Québec (Canada)

4,00 \$