

Société d'habitation du Québec

Rapport
annuel
1994

Société d'habitation du Québec

Rapport
annuel
1994

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, 1995
Bibliothèque nationale du Canada, 1995
ISBN 2-551-16304-8
ISSN 0714-6159
© Gouvernement du Québec

Monsieur Roger Bertrand
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 1994.

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

Le ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation et
ministre d'État au Développement des régions

Guy Chevette

Québec, juin 1995

Monsieur Guy Chevrette
Ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation et
ministre d'État au Développement
des régions
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1994.

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 1995

Le président du conseil
d'administration

Jacques Martin, f.c.a.

Table des matières

Le message du président-directeur général 9

Les faits saillants de 1994 11

L'organigramme 32-33

Partie I: Présentation 13

- 1.1 Le mandat 13
- 1.2 Le champ d'intervention 13
- 1.3 Le réseau de partenaires 14
- 1.4 Les ressources humaines et financières 14

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 17
 - 2.2.3 La Direction générale de la planification 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
- 2.4 Le vice-président aux opérations 20
 - 2.4.1 La Direction générale de l'expertise technique 20
 - 2.4.2 La Direction générale des programmes et des immeubles 20

Partie III: Produits et services 22

- 3.1 L'aide au logement social 26
 - 3.1.1 Le Programme de logement sans but lucratif public 26
 - 3.1.2 Le Programme de logement sans but lucratif privé 28
 - 3.1.3 Le Programme de supplément au loyer 30
 - 3.1.4 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées de 57 ans et plus (Logirente) 31
 - 3.1.5 Le Programme d'achat-rénovation de logements sociaux et coopératifs 31
- 3.2 L'amélioration de l'habitat 34

- 3.2.1 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) 34
- 3.2.2 Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL⁺) 34
- 3.2.3 Le Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) 35
- 3.2.4 Le Programme d'adaptation de domicile (PAD) 35
- 3.2.5 Le Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation) 35
- 3.2.6 Le Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées 36
- 3.3 L'accession à la propriété 38
 - 3.3.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI) 38
 - 3.3.2 Le Programme d'aide à la construction domiciliaire «Mon taux, mon toit» 38
 - 3.3.3 Le Programme Premier Toit 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 41

Partie IV: Activités corporatives 42

- 4.1 La rationalisation des ressources 42
- 4.2 L'adaptation des interventions 43
- 4.3 La qualité de la gestion des logements sociaux 44
- 4.4 Les actions interministérielles à l'égard de certains groupes 44
- 4.5 Le degré de satisfaction des clientèles 45

Partie V: Situation financière et états financiers 47

Annexe: Les familles de programmes d'habitation administrés par la SHQ – Tableau de concordance 60

Liste des tableaux et des graphiques

Tableau I
Ressources humaines — Effectif autorisé de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1994 15

Tableau II
Familles de programmes d'habitation administrés par la SHQ 23

Tableau III
Nombre de ménages ayant bénéficié d'interventions de
la SHQ, en 1994 et en 1993 **24**

Tableau IV
Répartition régionale des bénéficiaires de l'aide au
logement social et de l'amélioration de l'habitat en
1994 **25**

Tableau V
Programmes de logement sans but lucratif — Évolution
du parc de logements sociaux par programme en
1994 **28**

Tableau VI
Programmes de logement sans but lucratif —
Dépenses, revenus et déficit d'exploitation par
programme en 1994 et en 1993 (Montant mensuel
moyen par logement) **29**

Tableau VII
Programme de supplément au loyer — Logements
admissibles en 1994 selon le type de clientèle **30**

Tableau VIII
Programme d'allocation-logement en faveur des
personnes âgées (Logirente) — Nombre de
bénéficiaires et allocation allouée selon le type de
clientèle en 1993-1994 et en 1992-1993 **31**

Tableau IX
Programmes d'amélioration de l'habitat — Répartition
des engagements budgétaires de 1994 et de 1993 par
programme **37**

Graphique I
Évolution du coût des programmes destinés aux
ménages à faible revenu **12**

Graphique II
Répartition des chefs de ménages bénéficiant de l'aide
au logement social **25**

Le message du président-directeur général

La Société, disposant d'une marge de manoeuvre plutôt limitée, a continué en 1994 à intervenir prioritairement auprès des clientèles dont les besoins de logement sont les plus urgents. Elle a également mis en application des mesures qui ont contribué à appuyer l'économie et à créer des emplois dans son champ d'activité. De concert avec ses partenaires, la Société a par ailleurs cherché à définir de nouvelles formes de contribution gouvernementale à l'habitation.

À l'égard des ménages à faible revenu, la Société a cherché à maintenir le volume de ses interventions, malgré le désengagement financier quasi total du gouvernement fédéral de toute nouvelle initiative en matière d'aide au logement social. Ainsi, 148 000 ménages à faible revenu ont bénéficié des interventions de la Société, se partageant 436 millions de dollars dans les programmes qui leur étaient destinés, soit une part de près de 90 % du coût de l'ensemble des programmes.

Ces résultats ont été obtenus en optimisant les interventions destinées aux ménages à faible revenu occupant un logement sur le marché privé de l'habitation, notamment par les programmes québécois Logirente, PRIL⁺ et RéparAction.

Cette diversification des modes d'intervention, axée principalement sur l'aide à la rénovation résidentielle, s'est par ailleurs traduite par un nombre sans précédent de quelque 75 000 ménages qui ont obtenu une aide pour rénover leur logement. De ce nombre, plus de 66 000 propriétaires-occupants de toutes les catégories de revenu, y compris une bonne part dont le revenu était faible ou modeste, ont bénéficié du programme québécois Virage Rénovation. Ce faisant, 4 300 emplois ont été créés et des travaux de près d'un demi milliard de dollars ont été réalisés, contribuant à améliorer l'état du parc immobilier et à réduire le travail au noir.

Quant aux programmes d'amélioration de l'habitat plus particulièrement destinés aux ménages à faible revenu, des échanges avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont permis d'harmoniser les interventions fédérales du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) à celles des programmes québécois de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL⁺), d'aide à la réparation de maisons pour propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) et d'adaptation de domicile (PAD) à l'égard des personnes handicapées.

La Société a également entrepris de confier des responsabilités élargies à ses mandataires, particulièrement dans la cadre du programme Virage Rénovation

où la décision finale quant à l'admissibilité au programme se prenait à l'échelle locale. Cet exercice qui s'inscrit dans la volonté gouvernementale de décentralisation se poursuivra et s'élargira en 1995.

À plusieurs occasions durant l'année, la Société s'est associée à ses partenaires pour discuter de divers enjeux entourant la contribution et le partage des responsabilités des gouvernements en matière d'habitation, notamment certaines questions soulevées par la consultation fédérale sur le logement social tels les moyens de réaliser, dans le parc de logements sociaux existants, des économies permettant de contrôler la croissance des dépenses du portefeuille en habitation sociale. Ces discussions, dont certaines ont eu lieu lors de la réunion de la Table de concertation en habitation tenue le 23 novembre dernier, ont permis de dégager des consensus pour la mise en oeuvre d'un nouveau programme québécois d'achat-rénovation de logements sociaux et coopératifs pour lequel le gouvernement a annoncé en décembre son intention de consacrer 35 millions de dollars. Ce programme qui sera mis en place en 1995, devrait permettre de loger environ 1 200 ménages à revenu faible ou modeste, contribuant ainsi à réduire les effets du retrait fédéral du développement du logement social.

En fin d'année également, le gouvernement du Québec a annoncé une nouvelle mesure d'accession à la propriété à caractère fiscal, le crédit d'impôt Premier Toit. Cette mesure élaborée conjointement par la Société et les ministères québécois des Finances et du Revenu permettra du même coup de stimuler l'industrie de la construction et de la rénovation. On estime à 71 millions de dollars le coût de Premier Toit qui devrait encourager 29 000 ménages locataires à devenir propriétaires de leur première résidence. En outre, l'impact économique de cette mesure est important puisqu'elle devrait contribuer à créer ou à maintenir 3 500 emplois.

Toutes ces réalisations ont été possibles grâce à l'excellente coopération du personnel de la Société. Il nous apparaît important de le souligner si l'on pense aux efforts de rationalisation que la Société a dû poursuivre durant l'année, dans un contexte où le redéploiement des ressources s'avérait essentiel afin de répondre aux contraintes budgétaires auxquelles doivent aujourd'hui faire face toutes les organisations gouvernementales.

Il est également important de mentionner que certaines des réalisations de la Société lui ont mérité des distinctions en 1994. Rappelons à ce sujet un prix

d'excellence en habitation et une mention décernés à la Société par la SCHL, deux certificats de reconnaissance décernés à des ensembles de logements à loyer modique réalisés à Québec et deux prix en architecture attribués à un projet réalisé à Montréal à l'issue de l'opération «L'Art de vivre en ville», opération menée conjointement avec la Ville de Montréal et la SCHL.

Enfin, il convient en terminant de signaler l'excellence de la contribution des membres du conseil d'administration de la Société et l'importance de la concertation avec nos partenaires des divers milieux gouvernementaux, des institutions financières, du monde municipal, de l'industrie de la construction et de la rénovation, du secteur coopératif et communautaire, et avec tous les autres intervenants du logement social. Une fois de plus, l'année 1994 le prouve, la convergence des efforts de tous et chacun est plus que jamais cruciale au moment où la contribution gouvernementale à l'habitation franchit les premières étapes d'une profonde transformation.

Le président-directeur général

Jean-Paul Beaulieu

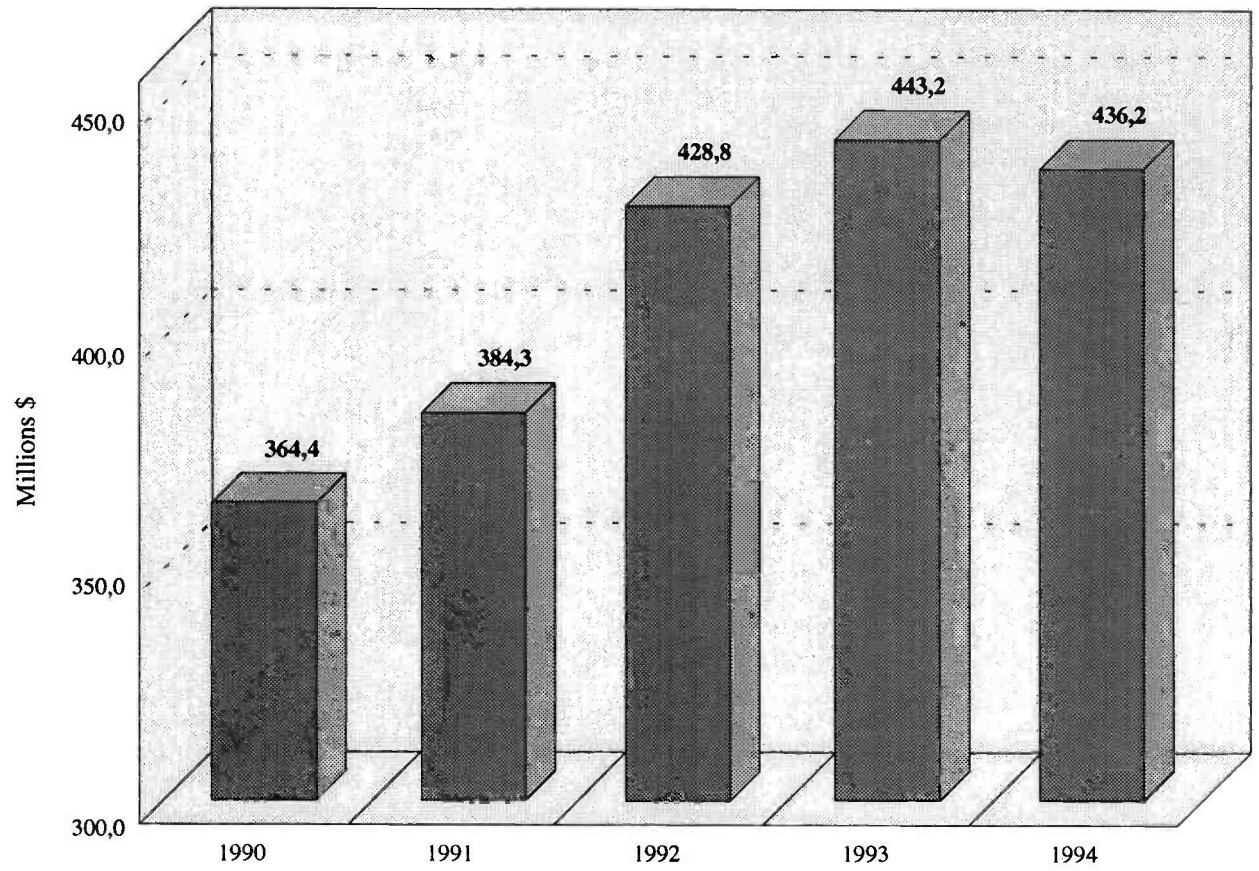
Les faits saillants de 1994

Au cours de l'année 1994, un certain nombre de faits saillants ont marqué l'activité de la Société d'habitation du Québec.

- Le nombre de ménages qui ont bénéficié des interventions de la Société est passé de près de 200 000 en 1993 à quelque 260 000 en 1994, soit une augmentation d'environ 30 %, principalement attribuable au programme conjoncturel Virage Rénovation.
- La Société a réussi à maintenir le niveau de l'aide accordée aux ménages les plus démunis financièrement. Les programmes destinés à cette clientèle ont en effet rejoint quelque 148 000 ménages en 1994, leur attribuant ainsi 436 millions de dollars, soit environ 90 % du coût de l'ensemble des programmes, comparativement à quelque 150 000 ménages à faible revenu rejoints en 1993 à qui avaient été alloués 443 millions de dollars représentant alors 93 % du coût des programmes.
- Près de 14 000 nouveaux ménages dans le besoin ont bénéficié pour la première fois en 1994 des interventions de la Société, sans compter le taux de roulement des locataires de logements sociaux. Ces nouveaux ménages ont été rejoints en poursuivant les interventions d'aide au logement social (environ 5 000 nouveaux ménages dont la majeure partie dans le programme Logirente) et par les programmes d'amélioration de l'habitat (quelque 9 000 ménages touchés par les programmes PRIL⁺ et RéparAction). À ces 14 000 ménages à faible revenu, on peut par ailleurs ajouter près de 7 300 autres ménages qui ont bénéficié du programme Virage Rénovation et dont le revenu annuel était inférieur à 20 000 \$, soit 11 % des bénéficiaires de ce programme, selon un sondage effectué auprès de ceux-ci durant l'année.
- Le retrait quasi complet du gouvernement fédéral du financement de nouvelles interventions en logement social a amené la Société à privilégier les programmes d'aide destinés aux ménages à faible revenu qui se logent dans le marché privé de l'habitation.
- L'âge d'admissibilité au programme Logirente a été abaissé de 58 à 57 ans en octobre 1994. En outre, ce programme a procuré une allocation-logement à quelque 55 000 ménages à faible revenu en 1994, soit environ 3 225 ménages de plus que l'an dernier.
- L'accent mis sur les programmes d'aide à la rénovation a permis de rejoindre quelque 75 000 ménages, grâce aux programmes PRIL⁺, RéparAction et Virage Rénovation. Ce dernier, avec 66 000 ménages bénéficiaires, a en particulier suscité des retombées économiques majeures en contribuant à la réalisation de travaux d'une valeur de près de 470 millions de dollars et en créant 4 300 emplois dans l'industrie de la rénovation résidentielle. Virage Rénovation a également été l'occasion pour la Société de confier des responsabilités élargies à ses mandataires des municipalités et des municipalités régionales de comté.
- La Société a par ailleurs privilégié la voie de la concertation avec ses partenaires. Plusieurs actions ont été menées afin d'harmoniser les interventions fédérales et québécoises en matière d'aide à la rénovation ou pour consulter les partenaires sur de nouvelles avenues pour le logement social. Dans cette optique, des consultations ont eu lieu sur les modalités de mise en œuvre d'un nouveau programme d'achat-rénovation de logements sociaux et coopératifs, dont le gouvernement du Québec a fait savoir en fin d'année qu'il entrerait en vigueur en 1995.
- Avec les ministères des Finances et du Revenu du Québec, la Société a également été associée à l'élaboration du crédit d'impôt Premier Toit, une mesure fiscale qui encouragera les ménages québécois à acheter leur première maison neuve ou à acquérir pour la première fois une maison existante et à la rénover. Entré en vigueur le 21 décembre 1994, Premier Toit s'appliquera jusqu'à la fin de 1995. Son administration a été confiée au ministère du Revenu du Québec avec la collaboration de la Société.
- Le contexte de restriction des budgets et des effectifs des organismes publics de même que l'évolution des conditions particulières des interventions des gouvernements en habitation ont conduit la Société à renforcer ses efforts de rationalisation et de redéploiement des ressources en misant essentiellement sur la mobilité interne.

Graphique I

Évolution du coût des programmes destinés aux ménages à faible revenu



Partie I: Présentation

1.1 Le mandat

Le 1^{er} 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 objets 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'accès à la propriété immobilière ;
- promouvoir l'amélioration de l'habitat.

Dans la poursuite de son mandat, la Société effectue ou fait effectuer 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. Par son intermédiaire, des organismes sans but lucratif municipaux ou privés pouvaient aussi profiter des programmes fédéraux de financement de logements pour personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique. En outre, la Société permettait au gouvernement québécois de contribuer à ces programmes.

Sa loi constitutive lui a donc accordé 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.

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.

À compter de 1977, le gouvernement québécois a accordé à la Société le pouvoir de préparer et de mettre en œuvre tout programme lui permettant d'atteindre ses objets. C'est en vertu de ce pouvoir général qu'ont été élaborés des programmes d'aide à l'habitation financés par le Québec seul.

En 1986, à la signature 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. Toutefois, depuis janvier 1994, le gouvernement du Canada ne participe plus au financement de nouveaux logements sociaux suivant les programmes issus de cette entente. Depuis la même date, le gouvernement canadien a également décidé de plafonner et même de réduire les dépenses qu'il consacrera dorénavant au portefeuille relié à l'habitation sociale.

1.2 Le champ d'intervention

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 clients. 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'accès 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 l'exploitation dans le cadre des programmes à frais partagés avec la SCHL. L'aide au logement social prend aussi la forme d'un soutien financier permettant à ces ménages de se loger 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.

Pour ces deux modes d'intervention, l'aide octroyée prend donc diverses formes qui se traduisent par des coûts et des effets différents, suivant les clientèles ou les besoins spécifiques auxquels s'adressent les programmes d'aide et selon qu'ils découlent d'une entente fédérale-provinciale ou sont élaborés par le Québec.

La Société intervient en outre afin de permettre à d'autres catégories de ménages d'accéder à la propriété résidentielle tout en stimulant l'activité des secteurs de la construction et de la rénovation résidentielle.

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

1.3 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.

1.4 Les ressources humaines et financières

Au 31 décembre 1994, la Société comptait un effectif total autorisé de 461 postes équivalents temps complet (ETC), dont 426 réguliers et 35 occasionnels.

Pour l'année 1994, le coût total des programmes de la Société s'établit à 519,6 millions de dollars. La contribution du gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'élève à 220,7 millions de dollars pour les programmes à frais partagés, tandis que la contribution du gouvernement du Québec atteint 298,9 millions de dollars, en incluant le recouvrement de 1,3 million de dollars du fonds d'assurance des sinistres. Les frais d'administration nets représentent 6,1 % du coût total des programmes, soit 31,9 millions de dollars.

Tableau I

Ressources humaines

Effectif autorisé de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1994

Effectif régulier		Cadres supérieurs	Cadres intermédiaires	Professionnels	P.B.T.A.¹	Sous- total	Total
Président-directeur général	Administration	2	—	2	2	6	
	Direction de la vérification interne	1	—	3	1	5	43
	Direction générale de la planification et de la recherche	3	—	20	9	32	
Vice-président, Administration et finances	Administration	1	—	—	1	2	
	Direction des affaires juridiques	1	—	8	4	13	
	Bureau du contrôleur	1	—	7	13	21	116
	Direction des communications	1	—	5	8	14	
	Direction générale de l'administration	5	1	28	32	66	
Vice-président, Opérations	Administration	1	—	—	1	2	
	Direction générale de l'expertise technique	3	—	37	34	74	267
	Direction générale des programmes et des immeubles	8	—	90	93	191	
Sous-total effectif régulier		27	1	200	198	426	426
Sous-total effectif occasionnel							35
Total							461

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

Grâce à l'appui d'un réseau de mandataires et de partenaires, la SHQ, bien qu'elle soit un organisme de taille relativement modeste, gère un budget de 519,6 millions de dollars lui ayant permis d'intervenir auprès de plus de 259 500 ménages en 1994.

La situation financière

La cinquième partie du présent rapport donne un compte rendu de la situation financière de la Société au 31 décembre 1994. On y retrouve également le rapport du vérificateur général ainsi que les états financiers.

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 1994, les membres du conseil d'administration de la Société étaient :

Yves Gabias jr,
président du conseil¹;

Florence Junca-Adenot,
vice-présidente du conseil;

Jean-Paul Beaulieu,
président-directeur général;

Jean-François Delage²;

Jean-Guy Desrochers;

Richard LaSalle;

Robert Linteau;

Gilles Turcotte³.

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, le secrétaire de la Société et l'adjoint administratif du président-directeur général.

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 à la suite d'interventions faites principalement par des citoyens ou des députés. À ce sujet, le secrétaire fait partie du comité de normalisation, avec le contrôleur et le directeur général des programmes et des immeubles, comité qui s'occupe du traitement des plaintes touchant notamment l'ensemble des programmes.

Le secrétaire est le porte-parole officiel de la Société en tant qu'entité corporative auprès de ses clients, 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.

¹ Monsieur Gabias a quitté son poste en décembre 1994 ; il a été remplacé en avril 1995 par monsieur Jacques Martin.

² Monsieur Delage a été nommé en août 1994.

³ Monsieur Turcotte a quitté son poste en septembre 1994.

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. Elle procède également à des vérifications dans les organismes mandatés ou subventionnés par la Société afin de s'assurer de la régularité de leurs opérations. 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.

Elle voit aussi à l'application de la directive en vigueur concernant les cas de fraude et autres actes illicites.

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 ».

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.

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 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.

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, 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 9 000 livres, rapports et vidéocassettes. Le Centre gère également 380 abonnements. Il 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 du support administratif nécessaire à la production des biens et services que la Société rend accessibles à la population. 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 les 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. 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. Elle assure également un service de référence à d'autres organismes publics ou privés pour tout ce qui a trait à l'habitation.

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 a comme mission de conseiller et soutenir les gestionnaires et la direction de la Société en vue d'une gestion optimale des ressources budgétaires, humaines, matérielles et informatiques. Elle assume également le leadership des opérations de financement des programmes administrés par la Société.

En ces matières, elle conçoit et propose des orientations; elle élabore des politiques, établit des stratégies pour leur mise en œuvre et en assure le suivi. Elle est aussi responsable de développer des outils et systèmes de gestion ainsi que des procédés administratifs à l'intention des gestionnaires de la Société.

Enfin, elle voit à la coordination de certains dossiers corporatifs dont l'objectif est de fournir aux organismes centraux ainsi qu'à d'autres intervenants une connaissance complète de la Société et de ses activités.

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.

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 1994 un montant de 220 millions de dollars, soit environ 43 % du coût total des programmes en question.

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 démarche d'amélioration de la qualité des services.

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*.

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 finan-

cière 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 chacun 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 au maintien en bon état et à l'évolution du parc de logements sociaux. 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 : la Direction des services techniques — secteurs Québec et Montréal, et la Direction des études et conseils techniques.

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. Elle voit à l'entretien, à la réparation, à l'amélioration et à la modernisation 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 locaux.

La Direction assure également les étapes techniques liées à l'évolution du parc de logements en prenant part, lorsqu'il y a construction, à toutes les étapes de réalisation.

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.

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, propose, met à jour et interprète les normes et les standards de qualité pour le parc de logements sociaux. 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 une équipe 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 ses programmes auprès des clientèles.

La Direction de l'habitation sociale

Cette direction s'occupe du suivi de la construction des unités de logement engagées auprès de la SCHL en 1993 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 et centres d'accueil) en liaison avec 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.

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 Inuit et des Autochtones hors réserve.

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. Elle s'associe aux municipalités et aux municipalités régionales de comté (MRC) mandatées pour l'application de 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.

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 1994, la Direction a procédé à la fermeture définitive de ce dernier programme.

Au cours de cette même année, la Direction des programmes spéciaux a continué d'assumer l'administration de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), le soutien administratif auprès de certaines coopératives d'habitation ainsi que 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 joue un rôle au moyen de programmes dans les domaines de l'aide au logement social, de l'amélioration de l'habitat et de l'accession à la propriété. Elle 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.

Plusieurs des programmes qu'administre la Société d'habitation du Québec découlent de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale conclue en mai 1986. Cette entente visait une meilleure coordination des interventions fédérales et québécoises en matière d'habitation à l'endroit des clientèles à faible revenu.

Tous les programmes d'aide au logement social, sauf le programme Logirente, de même que les programmes d'amélioration de l'habitat PARCQ et PRU, en font partie. Les coûts des programmes rattachés à l'entente-cadre sont partagés entre les gouvernements canadien, québécois et municipaux selon des proportions qui varient suivant le type de programme.

Pour tous les programmes à frais partagés, chaque nouveau projet d'habitation devait faire l'objet d'un engagement auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL); un engagement désignant une promesse écrite du gouvernement fédéral de participer au financement d'un projet d'habitation et d'y consacrer les crédits nécessaires.

Toutefois depuis janvier 1994, le gouvernement fédéral ne participe plus au financement de la réalisation de nouveaux logements sociaux. En outre, depuis cette date, les budgets fédéraux alloués au portefeuille du logement social sont dorénavant plafonnés au niveau des budgets de 1993. De sorte qu'en 1994, la SHQ n'a engagé aucun nouveau projet de logement social en vertu de l'entente-cadre.

Tableau II

Familles de programmes d'habitation administrés par la SHQ¹

	Gestion auprès de la clientèle
Aide au logement social	
— 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
— Programme d'achat-rénovation de logements sociaux et coopératifs	— Coopératives et organismes sans but lucratif
Amélioration de l'habitat	
Rénovation	
— 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 d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction)	— Municipalités et municipalités régionales de comté
— Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL ⁺)	— Municipalités et municipalités régionales de comté
— Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation)	— Municipalités et municipalités régionales de comté
— Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées	— Municipalités et municipalités régionales de comté
Adaptation	
— 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
Accession à la propriété	
— 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
— Programme Premier Toit	— Institutions financières, municipalités, municipalités régionales de comté et ministère du Revenu du Québec

¹ 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.

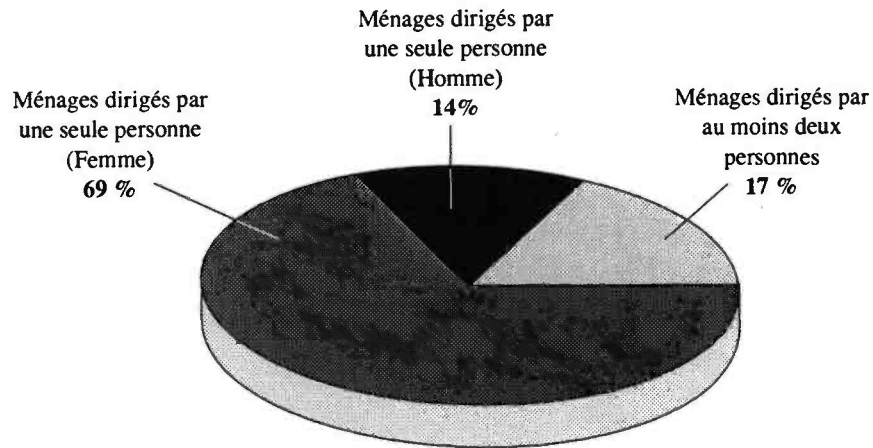
Tableau III

Nombre de ménages ayant bénéficié d'interventions de la SHQ, en 1994 et en 1993

	1994	1993
1 Programmes d'aide au logement social		
Programmes de logement sans but lucratif		
Sans but lucratif public		
Volet régulier	62 550	61 500
Volet inuit	1 629	1 570
	<u>64 179</u>	<u>63 070</u>
Sans but lucratif privé		
Volet régulier (coopératives et organismes sans but lucratif)	5 970	5 293
Volet Autochtones hors réserve	1 827	1 809
	<u>7 797</u>	<u>7 102</u>
Programme de supplément au loyer		
Volet régulier	6 694	6 680
Volet du marché locatif privé	5 792	5 790
	<u>12 486</u>	<u>12 470</u>
Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)	54 908	51 685
Sous-total	<u>139 370</u>	<u>134 327</u>
2 Programmes d'amélioration de l'habitat		
<i>Rénovation</i>		
Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ — Volet restauration) et Programme de réparations d'urgence (PRU)	—	3 998
Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL ⁺)	5 195	8 713
Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction)	3 250	—
Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation)	66 085	—
	<u>74 530</u>	<u>12 711</u>
<i>Adaptation</i>		
Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ — Volet accessibilité)	—	768
Programme d'adaptation de domicile (PAD)	487	994
Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)	—	874
	<u>487</u>	<u>2 636</u>
Sous-total	<u>75 017</u>	<u>15 347</u>
3 Programmes d'accession à la propriété¹		
Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)	45 127	47 842
Programme d'aide à la construction domiciliaire (Mon taux, mon toit)	—	2 194
Sous-total	<u>45 127</u>	<u>50 036</u>
Total	<u>259 514</u>	<u>199 710</u>

¹ 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 et en 1994, l'aide financière convenue antérieurement aux ménages encore bénéficiaires de ces programmes (voir section 3.3).

Graphique II

Répartition des chefs de ménages bénéficiant de l'aide au logement social¹

¹ Ces données portent sur l'ensemble des programmes d'aide au logement social sauf pour le Programme de supplément au loyer.

Tableau IV

Répartition régionale des bénéficiaires de l'aide au logement social et de l'amélioration de l'habitat en 1994

Région administrative	Logement social	Amélioration de l'habitat
01. Bas-Saint-Laurent	4 694	3 273
02. Saguenay—Lac-Saint-Jean	6 406	4 813
03. Québec	14 195	7 798
04. Mauricie—Bois-Francs	9 485	6 650
05. Estrie	5 246	4 452
06. Montréal	51 703	9 364
07. Outaouais	4 882	3 585
08. Abitibi-Témiscamingue	2 716	1 181
09. Côte-Nord	1 949	1 856
10. Nord-du-Québec	1 912	328
11. Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	2 112	1 540
12. Chaudière-Appalaches	4 902	5 516
13. Laval	4 280	2 285
14. Lanaudière	3 993	3 464
15. Laurentides	5 357	3 506
16. Montérégie	15 538	15 406
Ensemble du Québec	139 370	75 017

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 ces clientèles en mettant à leur 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 sans but lucratif 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.

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. Parmi ces types de ménages, on retrouve des personnes ayant des incapacités, notamment des personnes handicapées ou des personnes en perte d'autonomie.

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^e parallèle (volet sans but lucratif public pour les Inuit). 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 3.1.2 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 à la demande de la SCHL, suivies de changements à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* en 1974, ont amené la Société à se substituer aux municipalités et aux organismes sans but lucratif dans la réalisation de programmes d'habitation à loyer modique. Le financement de la construction 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, conformément aux orientations gouvernementales de l'époque et 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 44 982 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 1994 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 4,7 milliards de dollars en transactions diverses. Ces opérations se traduisent par des soldes moyens d'emprunts en circulation d'environ 500 millions de dollars à la fin de chaque mois. Elles incluent notamment les refinancements d'obligations venues à échéance, le financement temporaire des dépenses de réparation et les besoins courants de la gestion de la caisse. D'autre part, en avril 1994, la Société a renégocié avec la SCHL le taux d'intérêt sur un portefeuille de 348 millions de dollars d'obligations. Le taux moyen de ces obligations est ainsi passé de 10,60 % à 7,60 %, ce qui entraînera une réduction du service de la dette de l'ordre de 9 millions de dollars pour chacune des cinq prochaines années.

3.1.1 *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.

En 1994, aucun nouveau logement n'a été engagé auprès de la SCHL en vertu de ce programme en raison du retrait du gouvernement fédéral à ce chapitre.

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

À partir des projets engagés auprès de la SCHL en 1993 mais non encore réalisés, la Société a mis en chantier 44 projets d'habitation comptant 538 logements en 1994, en comparaison de 47 projets comprenant 1 100 logements l'année précédente. En cours d'année, elle a de plus mis en exploitation 1 168 logements répartis dans 43 projets, alors qu'en 1993 elle en avait mis en exploitation 1 112 faisant partie de 49 projets. Parmi les logements mis en exploitation au cours de la dernière année, 31 % étaient destinés à des familles, 14 % à des personnes seules et 55 % à des personnes âgées. Notons que la ville de Québec a attribué des prix en architecture à deux ensembles de logements à loyer modique mis en exploitation à Québec en cours d'année. On trouvera des détails sur ces prix à la fin de la section 4.5 du présent rapport.

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. 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 en exploitation a augmenté de 1,7 % durant la dernière année et comptait 62 550 logements au 31 décembre 1994.

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 notamment pour l'électricité (environ 25 \$ par mois) et le stationnement s'il y a lieu.

Selon les prévisions budgétaires 1994, le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit, au 31 décembre 1994, à 233 022 162 \$, soit un montant mensuel moyen de 313,39 \$ 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^e 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 peut s'échelonner sur 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 canadien et à 25 % par le gouvernement québécois.

Depuis 1978, un total de 1 753 logements à loyer modique pour Inuit avaient été réalisés ou étaient en voie d'être rénovés dans le Nord-du-Québec. Depuis 1980, les immobilisations totales ont été de l'ordre de 260,1 millions de dollars.

Selon les prévisions budgétaires de 1994, les subventions au déficit d'exploitation des 1 629 logements en exploitation se chiffraient à 53,5 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 plus onéreuse au nord du 55^e parallèle que dans la partie méridionale du Québec. Alors que, ailleurs au Québec, en 1994, un logement type pour familles coûtait en moyenne à la Société 65 941 \$, le coût moyen d'une telle habitation dans le Grand Nord était de 196 178 \$.

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.

En 1994, la SHQ a reçu de la SCHL un prix d'excellence et une mention honorable pour la qualité des procédés techniques et administratifs entourant la réalisation des logements à loyer modique pour les communautés inuit québécoises. La section 4.5 du présent rapport donne des détails à ce sujet.

Par ailleurs, en 1994, le gouvernement du Canada a décidé de consacrer 0,9 million de dollars pour l'application au Québec du nouveau Programme de logement en régions éloignées (PLRE). Le gouvernement du Québec a chargé la SHQ de mettre en œuvre ce programme et d'en partager les frais avec la SCHL. Ainsi, 9 logements destinés à des propriétaires-occupants seront réalisés dans le village nordique de Kuujuaq en 1995, en vertu de ce programme expérimental.

La participation financière de la SCHL vise à couvrir une partie des coûts d'immobilisation, c'est-à-dire ceux spécifiquement reliés à la construction de logements en région éloignée et isolée. De son côté, la SHQ accordera, sur une période de 15 ans, des subventions totalisant 600 000 \$ afin de couvrir une partie des taxes municipales et des services communautaires relatifs à ces logements; ce qui représentera une subvention de 5 000 \$ par logement par année.

L'Administration régionale Kativik agira comme mandataire de la SHQ pour la livraison du PLRE.

3.1.2 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 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 ensembles de logements appelés «réguliers». De plus, le programme permet d'aider les COOP et les OSBL à exploiter des ensembles de logements dits «spéciaux», destinés à des clientèles particulières, généralement des personnes ayant des déficiences physiques, intellectuelles ou psychiques.

En 1994, aucun nouveau logement n'a été engagé auprès de la SCHL en vertu de ce programme en raison du retrait du gouvernement fédéral du financement à ce chapitre.

Tout comme pour les logements à loyer modique du secteur public, le loyer versé par les locataires est 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.

Tableau V

Programmes de logement sans but lucratif

Évolution du parc de logements sociaux par programme en 1994

	Sans but lucratif public		Sans but lucratif privé		Total
	Régulier	Inuit	Régulier	Autochtones hors réserve	
Total au 31 décembre 1993	61 500	1 570	5 293	1 809	70 172
Unités mises en exploitation	1 168	71	679	18	1 936
Modifications pendant l'année ¹	(118)	(12)	(2)	—	(132)
Total au 31 décembre 1994	62 550	1 629	5 970	1 827	71 976

¹ 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 et vice-versa.

Au 31 décembre dernier, 437 projets représentant 5 970 logements gérés par des COOP ou des OSBL étaient en exploitation et bénéficiaient du paiement de subvention par la Société. En 1994, la Société a ainsi alloué 31 595 914 \$ en subventions au déficit d'exploitation pour 4 738 logements réguliers, soit un montant mensuel moyen de 580,26 \$ par logement et 2 019 966 \$ en rabatement du taux d'intérêt à 2 % pour 1 232 logements spéciaux.

Par ailleurs, la Société soutient financièrement des groupes de ressources techniques (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 1993-1994, la SHQ a ainsi alloué 923 850 \$ aux 31 GRT en fonction. Toutefois, pour l'exercice 1994-1995, cette allocation est passée à 667 800 \$ pour 29 GRT.

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 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 exploiter des ensembles de logements dits « spéciaux », destinés à des clientèles particulières.

Un second programme de logement pour ruraux et Autochtones (LRA) vise à aider les ménages autochtones vivant dans des agglomérations de moins de 2 500 habitants.

En 1994, aucun logement n'a été engagé en vertu des programmes LUA et LRA, compte tenu du retrait du gouvernement fédéral du financement dans ce domaine.

Selon les prévisions budgétaires 1994, le déficit d'exploitation des 1 820 logements réalisés en vertu du programme LRA et du volet locatif du programme LUA s'établit, au 31 décembre 1994, à 14,3 millions de dollars, soit un montant mensuel moyen de 653,08 \$ par logement.

Tableau VI

Programmes de logement sans but lucratif

Dépenses, revenus et déficit d'exploitation par programme en 1994¹ et en 1993²
(Montant mensuel moyen par logement)

	Sans but lucratif public							
	Régulier (OMH)				Inuit			
	1994		1993		1994		1993	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Dépenses	579,15	100	569,50	100	2 981,70	100	2 607,86	100
Revenus de location	265,76	46	263,09	46	244,39	8	247,34	9
Subventions au déficit d'exploitation	313,39	54	306,41	54	2 737,31	92	2 360,52	91
	Sans but lucratif privé ³							
	Régulier (COOP-OSBL)				Autochtones hors réserve			
	1994		1993		1994		1993	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Dépenses	817,54	100	810,16	100	925,11	100	943,72	100
Revenus de location	237,28	29	242,14	30	272,03	29	268,02	28
Subventions au déficit d'exploitation	580,26	71	568,02	70	653,08	71	675,70	72

1 Selon les prévisions budgétaires des organismes, approuvées par la SHQ (données au 24 janvier 1995 sauf pour le volet régulier du Programme de logement sans but lucratif privé dont les données ont été établies au 22 mars 1995).

2 Selon les états financiers des organismes, approuvés par la SHQ (données au 5 décembre 1994 sauf pour le volet régulier du Programme de logement sans but lucratif privé dont les données ont été établies au 22 mars 1995).

3 Les données du Programme de logement sans but lucratif privé se rapportent à des logements mis en exploitation après 1986 tandis que celles du secteur sans but lucratif public concernent une majorité de logements mis en exploitation avant cette date.

3.1.3 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.

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 convenu avec le propriétaire et la contribution 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 %).

En 1994, la SHQ n'a engagé auprès de la SCHL aucun nouveau logement dans ce volet du programme en raison du retrait du gouvernement fédéral à ce chapitre.

Volet du marché locatif privé

Depuis 1987, le Programme de supplément au loyer s'applique également au marché locatif privé; 90 municipalités participaient à ce 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 1994, la Société d'habitation du Québec n'a engagé aucun nouveau logement sur le marché locatif privé en raison du retrait du gouvernement fédéral dans ce domaine.

Au 31 décembre 1994, les deux volets du programme comptaient 12 486 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 14 352 802 \$ dans le volet régulier et 17 895 169 \$ dans le volet du marché locatif privé, pour un total de 32 247 971 \$.

Tableau VII

Programme de supplément au loyer

Logements admissibles en 1994 selon le type de clientèle

	Clientèle			Total
	Familles	Personnes âgées	Personnes handicapées	
Volet régulier ¹ (logements du secteur coopératif et sans but lucratif)	2 657	2 545	1 492	6 694
Volet du marché locatif privé	5 792	—	—	5 792
Total	8 449	2 545	1 492	12 486

¹ Incluant 1 597 logements faisant partie de coopératives d'habitation créées en vertu du programme fédéral d'hypothèque indexée.

3.1.4 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^{er} octobre d'une année au 30 septembre de l'année suivante. En octobre 1994, l'âge d'admissibilité a été abaissé à 57 ans tandis que les barèmes concernant les loyers maximaux admissibles ont

toutefois été maintenus aux mêmes montants que l'an dernier.

Ainsi, au 1^{er} octobre 1994, les loyers admissibles étaient de : 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, depuis quelques années, les nouveaux requérants peuvent s'inscrire en tout temps de l'année et le processus de révision des demandes des bénéficiaires déjà admis a été simplifié.

Pour la période du 1^{er} octobre 1993 au 30 septembre 1994, sur 78 040 demandes reçues, 54 908 ménages ont été admis au programme, ce qui représente une augmentation de 3 223 bénéficiaires par rapport aux 51 685 ménages admis l'année précédente. De plus, l'allocation annuelle totale attribuée en 1993-1994 a atteint 37,2 millions de dollars comparativement à 35,4 millions en 1992-1993.

Le tableau VIII, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que plus de 83 % des bénéficiaires sont des personnes vivant seules. On peut aussi remarquer que l'allocation annuelle moyenne versée aux bénéficiaires du programme Logirente s'établit à 676,92 \$, soit 56,41 \$ par mois.

Tableau VIII

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

Nombre de bénéficiaires et allocation allouée selon le type de clientèle en 1993-1994 et en 1992-1993¹

Clientèle	Nombre de bénéficiaires	Allocation annuelle moyenne \$	Allocation annuelle totale \$
Couples ou ménages de deux personnes ou plus	4 991	683,74	3 412 546
Personnes seules	45 659	711,86	32 502 816
Chambreurs	4 258	294,26	1 252 959
Total 1993-1994	54 908	676,92	37 168 321
Total 1992-1993	51 685	685,74	35 442 531

¹ Ces données couvrent les périodes du 1^{er} octobre 1993 au 30 septembre 1994 et du 1^{er} octobre 1992 au 30 septembre 1993.

3.1.5 Le Programme d'achat-rénovation de logements sociaux et coopératifs

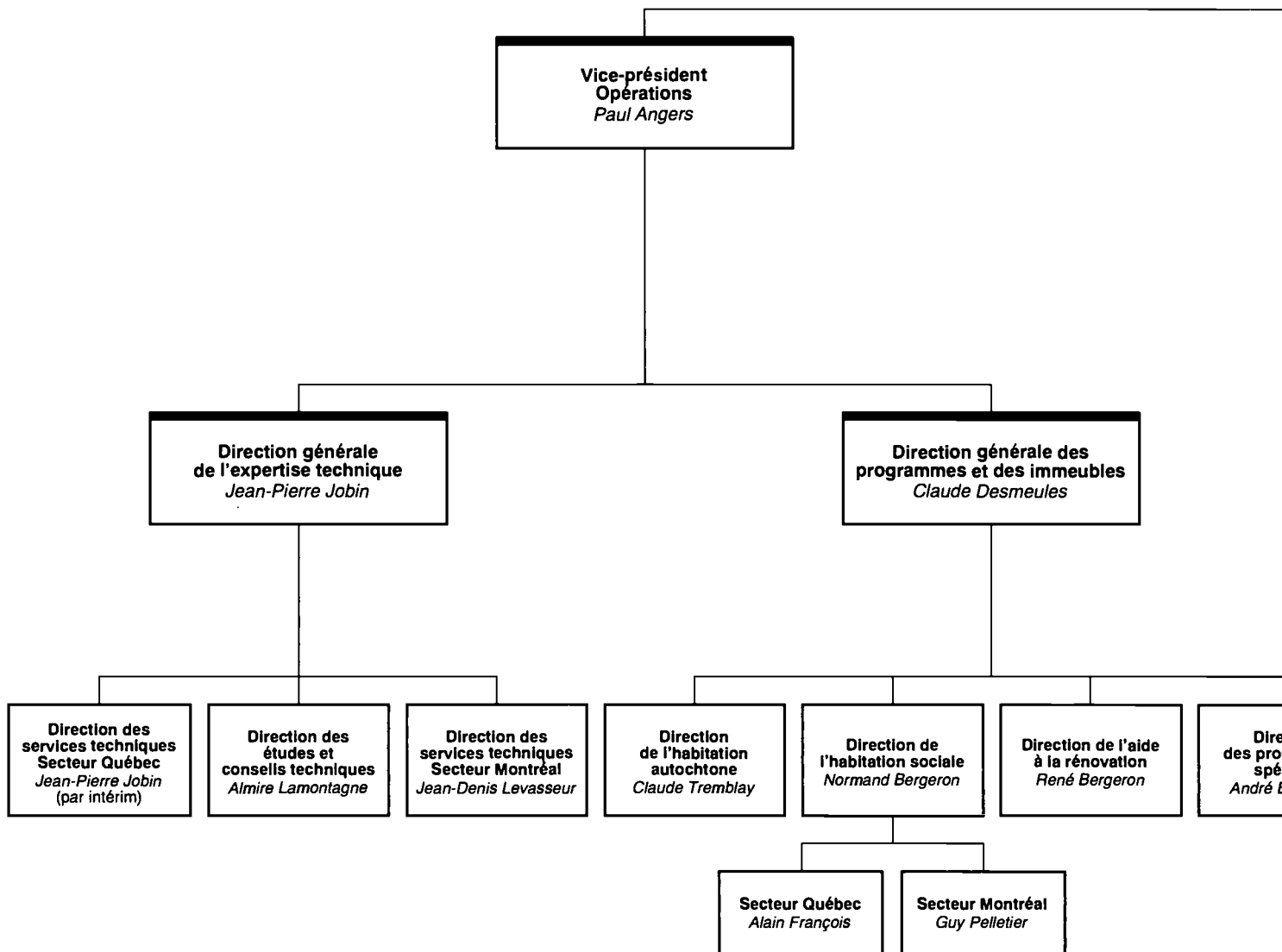
En décembre 1994, le gouvernement du Québec a annoncé qu'il consacrerait 35 millions de dollars à ce nouveau programme d'aide au logement social, désirant ainsi contribuer à réduire les effets du retrait du gouvernement fédéral par la réalisation d'environ 1 200 logements.

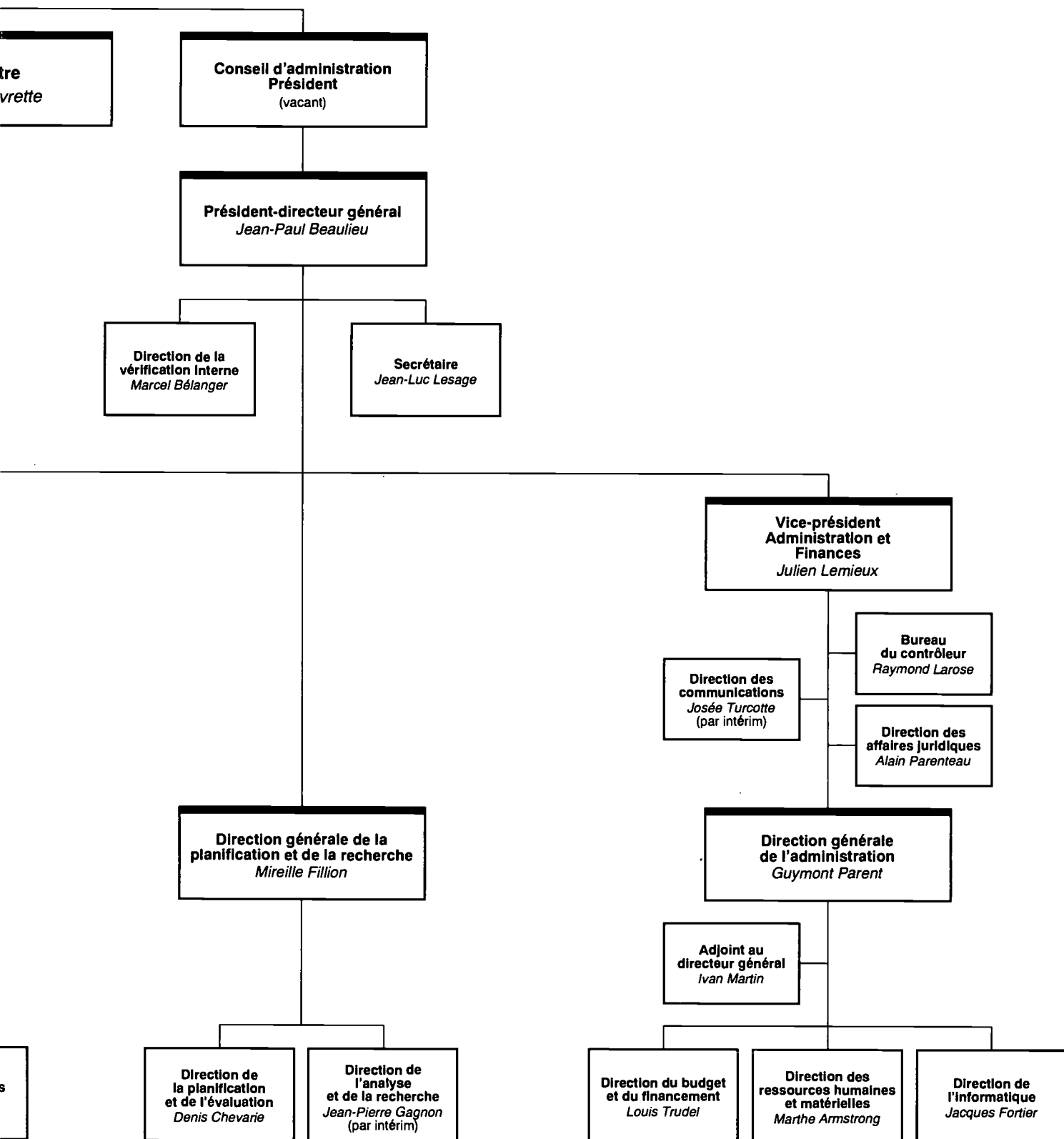
Ce programme permettra à des coopératives d'habitation (COOP), à des organismes sans but lucratif (OSBL) et à certains offices municipaux d'habitation

d'acquérir et de rénover, à un coût raisonnable, des logements sur le marché privé afin de les offrir en location à des ménages à revenu faible et modeste.

Cette formule devrait être plus flexible et moins coûteuse que le logement à loyer modique traditionnel. On prévoit en effet une mixité des clientèles puisque près de 40 % des logements réalisés seront réservés à des ménages à très faible revenu qui pourront également bénéficier d'un supplément au loyer tandis que les autres logements seront occupés par des ménages à revenu modeste. Il est aussi prévu qu'une part du

L'organigramme de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1994





budget soit destinée à la construction de logements neufs dans les régions où le marché privé du logement locatif serait insuffisant. Par ailleurs, les municipalités, les COOP et les OSBL devront contribuer en partie au financement des projets d'achat-rénovation.

Essentiellement, le gouvernement s'appuie sur le partenariat pour la mise en œuvre de ce nouveau programme. Rappelons que le programme d'achat-rénovation est directement inspiré de la « Résolution Montréal » que les autorités de la métropole, deux sociétés paramunicipales d'habitation et certains organismes communautaires montréalais avaient conjointement présentée au gouvernement en avril 1994. En outre, les intervenants du secteur du logement social réunis à la Table de concertation en habitation, à Québec en novembre, ont manifesté un vif intérêt pour un programme d'achat-rénovation. En fin d'année, certains des groupes intéressés ont également eu l'occasion d'exposer leurs vues sur les aspects du programme dont les modalités définitives devraient être établies avant l'été 1995.

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).

À la fin de 1993, la SHQ avait 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 trois mesures proposées par la SHQ ont été incluses dans le plan de relance gouvernemental. Le programme RéparAction a été implanté pour suppléer à la disparition du PARCQ tandis que PRIL⁺ a vu son enveloppe substantiellement augmentée. Un autre programme de nature conjoncturelle visant aussi à stimuler l'économie s'est ajouté un peu plus tard : Virage Rénovation.

On trouvera à la fin de la présente section des données sur la répartition des budgets de 1993 et de 1994 pour l'ensemble des programmes d'amélioration de l'habitat.

3.2.1 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)

Rattaché à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, le PARCQ est entré en vigueur en octobre 1986. Jusqu'en janvier 1990, ce programme permettait d'aider des propriétaires-bailleurs et des

propriétaires-occupants à faible revenu dont le logement était détérioré et avait 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.

Depuis janvier 1990, le programme ne s'adressait qu'aux propriétaires-occupants. Afin de suppléer au retrait du gouvernement fédéral de l'aide aux propriétaires-bailleurs, le gouvernement du Québec a toutefois instauré, la même année, son propre programme de rénovation d'immeubles locatifs, le PRIL⁺, dont il est question à la section 3.2.2. Quant au volet du PARCQ destiné aux propriétaires-occupants et terminé le 31 décembre 1993, le gouvernement québécois y a suppléé en créant, en janvier 1994, le Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu, RéparAction, dont il est question à la section 3.2.3.

Mentionnons par ailleurs que la Société continue d'assumer le suivi des dossiers des bénéficiaires du programme PARCQ. En effet, la SHQ doit s'assurer que les bénéficiaires maintiennent la vocation résidentielle du bâtiment subventionné et qu'ils en demeurent propriétaires durant au moins cinq ans. Ainsi, en 1994, la Société a assuré le suivi de 2 358 dossiers du volet propriétaires-bailleurs et de 25 731 dossiers du volet propriétaires-occupants.

En 1994, aucun engagement budgétaire touchant la rénovation ou l'adaptation de logements n'a été pris dans le programme PARCQ en raison de l'annonce, en avril 1993, du retrait du gouvernement fédéral de ce programme. Toutefois, le gouvernement fédéral a décidé en cours d'année 1994 d'investir à nouveau dans la rénovation, rendant ainsi disponibles des sommes qui ont été ajoutées aux budgets des programmes québécois RéparAction, PRIL⁺ et PAD.

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^{er} avril au 31 mars.

Le budget d'engagements du PRIL⁺ est passé de 23, 5 millions de dollars en 1993-1994 à 45 millions de dollars en 1994-1995. Des modifications ont par ailleurs été apportées pour rendre admissible le propriétaire résidant dans son immeuble locatif. L'appellation PRIL⁺ fait référence à ces modifications.

Signalons également qu'une entente de principe est intervenue avec le gouvernement du Canada afin d'harmoniser les budgets du Programme fédéral d'aide à la remise en état de logements (PAREL — volet locatif) et du PRIL⁺.

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. En regard de cette responsabilité, la Société a assumé le suivi de 4 970 dossiers en 1994.

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^{er} janvier au 31 décembre 1994, le programme a entraîné des engagements budgétaires de 35,1 millions de dollars impliquant la rénovation de 5 195 logements.

3.2.3 Le Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction)

À la suite de l'abandon du programme PARCQ le 31 décembre 1993, et dans le cadre du plan de relance économique annoncé au mois de décembre 1993, le gouvernement du Québec a créé un nouveau programme de rénovation domiciliaire à l'intention des propriétaires à revenu modeste, soit le programme RéparAction. Il vise à aider financièrement les propriétaires désireux de remettre en état leur maison ou leur logement en y effectuant des réparations majeures en matière de sécurité ou de salubrité.

Par ailleurs, signalons qu'un accord a été signé avec la SCHL intégrant sa contribution financière au programme RéparAction, à même les budgets prévus au PAREL — volet propriétaires-occupants.

Pour être admissible à RéparAction, le logement doit nécessiter des réparations d'au moins 2 000 \$. L'aide prend la forme d'une subvention qui peut atteindre 75 % du coût des travaux admissibles sans toutefois dépasser 7 500 \$. La subvention varie selon le revenu et la taille du ménage.

Les municipalités et les municipalités régionales de comté sont mandatées par la Société pour administrer localement le programme RéparAction auprès de la clientèle.

Le programme a entraîné des engagements budgétaires de près de 19 millions de dollars du 1^{er} janvier 1994 au 31 décembre 1994 concernant la rénovation de 3 250 logements.

3.2.4 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. Le PAD est entièrement financé par le gouvernement québécois.

Il convient de noter la signature, en cours d'année, d'une entente avec le gouvernement fédéral touchant sa participation financière au PAD grâce aux budgets qu'il devait consacrer à l'adaptation des résidences pour les personnes handicapées au moyen du PAREL.

Le PAD vise à aider les personnes handicapées, à défrayer le coût des travaux nécessaires pour rendre accessible et adapter le logement qu'elles habitent, sans égard à leurs revenus. Ce sont les municipalités 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.

Au cours de l'année 1994, la Société a pris des engagements budgétaires de 4,1 millions de dollars pour l'adaptation de 487 unités de logement.

3.2.5 Le programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation)

Dans le cadre du plan de relance pour appuyer la reprise économique, le gouvernement du Québec a instauré le 19 janvier 1994, le programme Virage Rénovation pour une durée prévue d'un an. Il s'adressait aux propriétaires-occupants planifiant des travaux de rénovation de 5 000 \$ ou plus pour des bâtiments ayant été construits avant 1981 et dont la valeur foncière n'excédait pas 100 000 \$. L'aide financière prenait la forme d'un prêt de 4 000 \$ sans intérêt avec une

subvention de 500 \$ applicable en réduction de l'emprunt ou encore d'une subvention de 1 000 \$ par logement.

Il est à noter que la Société a confié un rôle accru à son réseau de mandataires, les municipalités et les municipalités régionales de comté, pour l'administration du programme Virage Rénovation. Ainsi, à la différence des autres programmes de rénovation, le mandataire assumait dans ce cas-ci la responsabilité de décider de l'admissibilité définitive des demandes au nom de la Société. Mentionnons également que la Société a commandé un sondage auprès de 500 ménages bénéficiaires de Virage Rénovation. La section 4.5 donne des détails à ce sujet.

Le budget disponible ayant été entièrement engagé, le programme a pris fin le 2 décembre 1994 entraînant des engagements budgétaires de 90,6 millions de dollars pour la rénovation de 66 085 logements.

3.2.6 Le Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées

Le 2 septembre 1994, le gouvernement du Québec a conclu un accord de principe avec le gouvernement fédéral pour venir en aide aux propriétaires de maisons construites en terrain argileux dont les fondations et les murs ont été endommagés à la suite des sécheresses de 1988 et de 1989. L'accord prévoyait également la participation financière des municipalités. Le coût d'un tel programme a été estimé à 15 millions de dollars que se partageront à parts égales les gouvernements québécois, canadien et les municipalités. Il devrait rejoindre de 1 000 à 1 500 propriétaires.

Il a été prévu que l'aide offerte en vertu de ce programme couvre jusqu'à 75 % des coûts de réparation admissibles. Ces coûts doivent être d'au moins 5 000 \$ par bâtiment. L'aide maximale peut atteindre 30 000 \$ pour une maison unifamiliale ou 75 000 \$ pour un immeuble locatif occupé par le propriétaire.

Tableau IX

Programmes d'amélioration de l'habitat

Répartition des engagements budgétaires de 1994 et de 1993 par programme

	1994		1993	
	\$	Logements	\$	Logements
<i>Rénovation</i>				
Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) ¹				
Volet restauration				
• en milieu urbain	—	—	7 825 932	1 839
• en milieu rural	—	—	9 114 184	2 086
• propriétaires autochtones	—	—	278 849	57
Programme de réparations d'urgences (PRU)	—	—	31 384	16
Sous-total	—	—	17 250 349	3 998
Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) ²	18 976 000	3 250	—	—
Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL ⁺)				
Rénovation de logements locatifs				
• en milieu urbain	25 976 060	3 758	36 758 558	6 169
• en milieu rural	5 116 430	724	7 396 762	1 007
Rénovation de maisons de chambres				
• en milieu urbain	3 411 120	617	7 985 370	1 202
• en milieu rural	594 092	96	1 901 614	335
Sous-total	35 097 702	5 195	54 042 304	8 713
Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation) ²	90 572 278	66 085	—	—
Total	144 645 980	74 530	71 292 653	12 711
<i>Adaptation</i>				
Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) ¹				
• Volet accessibilité ³	—	—	2 275 316	768
Programme d'adaptation de domicile (PAD)	4 069 414	487	5 814 478	994
Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) ¹	—	—	1 462 122	874
Total	4 069 414	487	9 551 916	2 636
Grand total	148 715 394	75 017	80 844 569	15 347

1 Les programmes PARCQ et LAAA ont pris fin le 31 décembre 1993.

2 Les programmes RéparAction et Virage Rénovation sont entrés en vigueur en janvier 1994.

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

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 1994, la Société a continué d'attribuer les bénéfices convenus aux ménages qui avaient été admis en vertu des programmes d'aide à la mise de fonds (AMI) et d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit » dont les périodes d'admissibilité étaient cependant terminées.

Par ailleurs, en cours d'année, la SHQ a élaboré conjointement avec les ministères québécois des Finances et du Revenu une nouvelle mesure encourageant l'accèsion à la propriété, le crédit d'impôt Premier Toit.

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 admissible 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 1994, le nombre de ménages bénéficiant du paiement des intérêts sur leur prêt s'établissait à 45 127.

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 cours de l'année 1994, la SHQ a remboursé par anticipation les 33 derniers bénéficiaires.

3.3.3 Le Programme Premier Toit

Entrée en vigueur le 21 décembre 1994, cette mesure a été élaborée conjointement par la Société d'habitation du Québec et les ministères des Finances et du Revenu du Québec. Premier Toit offrira un crédit d'impôt aux ménages qui achèteront leur première propriété résidentielle avant la fin de l'année 1995. Le crédit d'impôt s'appliquera tant à l'achat d'une résidence neuve que d'une résidence existante nécessitant des rénovations.

À l'achat d'une résidence neuve dont la valeur n'excède pas 150 000 \$ sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) ou 125 000 \$ ailleurs au Québec, le crédit d'impôt sera égal à 20 % des intérêts hypothécaires jusqu'à concurrence de 4 000 \$ sur deux ans. À l'achat d'une résidence existante nécessitant au moins 10 000 \$ de rénovations, et dont la valeur n'excède pas 135 000 \$ sur le territoire de la CUM ou 110 000 \$ ailleurs au Québec, le crédit d'impôt égalera 10 % du coût des rénovations jusqu'à un maximum de 3 000 \$.

Le ministère du Revenu assumera l'administration de ce programme par le biais des déclarations de revenus des requérants. Pour sa part, la Société d'habitation collabore à l'établissement des normes d'application qui serviront de guide aux institutions financières, aux municipalités et aux MRC avec lesquelles la clientèle transigera directement.

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 le logement. 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.

La recherche en 1994

En 1994, les activités de recherche de la Société d'habitation du Québec (SHQ) ont mis l'accent sur l'examen des besoins d'habitation des différentes clientèles, notamment les familles et les personnes âgées, de même que sur la rénovation résidentielle et le développement de nouvelles formules d'habitation. Pour la réalisation de ces activités, la SHQ a largement fait place au partenariat.

En guise de collaboration au plan d'activités gouvernementales à l'occasion de l'Année internationale de la famille, la Société a apporté un soutien financier et technique au Carrefour «Action municipale et familles» qui a organisé un colloque international à Blainville en juin. La SHQ a participé au volet du colloque qui avait pour thème «La municipalité et l'habitat pour les familles».

En outre, dans le but de diversifier les formules d'aide destinées aux familles à revenu modeste, la SHQ, en collaboration avec le ministère de la Sécurité du revenu, a amorcé une étude sur la pertinence d'expérimenter un programme d'autosuffisance familiale pour les familles vivant dans des habitations à loyer modique (HLM).

D'autres activités ont été davantage orientées vers les conditions d'habitation des personnes âgées. C'est pourquoi, la Société, en collaboration avec le Groupe de recherche sur les aspects sociaux de la prévention de l'Université de Montréal et la Régie régionale de la Santé et des services sociaux de Laval, a poursuivi l'étude portant sur les conditions d'intégration sociale des aînés de Laval.

Par ailleurs, la Société a collaboré avec la Direction de la Santé publique de Montréal à la préparation d'un guide sur le choix d'un service de surveillance et d'aide en cas de besoin à l'intention des personnes âgées vivant à domicile. Ce guide sera disponible en 1995.

Dans le même ordre d'idées, la SHQ a parrainé un projet de démonstration au Salon national de l'habitation de Montréal. Orienté sur le thème «J'aménage mon domicile pour la retraite», ce projet lui a mérité le prix Habitas-Innovation «La Capitale» 1994 dans la catégorie «construction neuve et projets domiciliaires». Cette expérimentation a permis de mettre en

application des connaissances théoriques quant à l'adaptation d'espaces résidentiels aux besoins évolutifs de la population vieillissante.

Deux nouvelles formules d'habitation destinées aux personnes vieillissantes ont fait l'objet de présentations publiques : l'habitat intergénérationnel a été présenté au colloque «*Complices en action*» organisé par la Fédération de l'âge d'or du Québec dans le cadre du projet intergénérationnel FADOQ et les résidences avec services pour personnes âgées ont été présentées lors de la Conférence-débat sur «*Les résidences privées pour personnes âgées : problème ou solution ?*» organisée par l'Association québécoise de gérontologie du Saguenay-Lac-Saint-Jean et l'Université du Québec à Chicoutimi.

De plus, la Société, conjointement avec l'Institut Universitaire du troisième âge et la Fondation Berthiaume Du Tremblay, a encouragé l'élaboration d'un programme de recherche sur l'adaptation de l'habitat, les technologies de l'information, la domotique, les aînés et les personnes handicapées ainsi que des projets d'étude sur les besoins de ces clientèles en milieux institutionnel et domestique. Ces sujets d'études ont fait l'objet d'un colloque spécialisé auquel la Société a participé.

Dans le même ordre d'idées, mettant l'accent sur la contribution de nouvelles technologies à l'amélioration de l'habitat, la Société a publié un des premiers ouvrages québécois faisant le point sur cette question et intitulé «*La domotique*».

Dans la foulée des travaux de recherche entrepris l'an dernier sur la rénovation résidentielle, la Société a piloté, en partenariat avec la SCHL et l'APCHQ, une étude de la segmentation de la clientèle du marché de la rénovation au Québec. Cette étude comportait deux volets : un sondage sur le marché de la rénovation résidentielle au Québec et la tenue de groupes de discussion réunissant des ménages rénovateurs. L'analyse des données du sondage a été publiée sous le titre «*La rénovation résidentielle au Québec en 1994 : une présentation graphique*».

Par ailleurs, au moyen d'un sondage, la SHQ a évalué les performances du programme Virage Rénovation au plan de l'économie et de l'emploi. On trouvera des détails sur les résultats de ce sondage à la section 4.5 du présent rapport.

Notons que parmi les suites données à la rencontre thématique portant sur «*La rénovation résidentielle : un engagement commun pour la qualité de vie et la croissance économique*» tenue dans le cadre de la série *Les Entretiens sur l'habitat*, la Société a fait réaliser un mandat de recherche sur les besoins d'information en matière de rénovation résidentielle qui a mené à la production d'un guide technique titré «*Inventaire de la documentation en rénovation résidentielle au Québec*».

Des activités concertées touchant l'innovation dans les concepts et les formules de logement se sont poursuivies et sont parvenues à leur terme. Ainsi, un rapport d'évaluation a été produit sur l'opération «L'Art de vivre en ville» organisée par la Ville de Montréal et à laquelle avaient participé la SHQ et la SCHL, portant sur le développement de concepts de logements familiaux dans les quartiers centraux de Montréal. Il est à noter que le projet de démonstration réalisé dans le cadre de cette opération s'est vu attribuer, en 1994, deux prix en architecture. On trouvera des détails à ce sujet à la fin de la section 4.5.

La collaboration avec l'École d'architecture de l'Université McGill a donné lieu notamment à la publication du rapport d'étude sur la version industrialisée de la maison évolutive intitulé «*Construction industrialisée des maisons en rangée au moyen de panneaux muraux*». La Société a par ailleurs présenté cette étude au congrès mondial Habitat 94 tenu à Edmonton en septembre 1994.

Des travaux de recherche ont aussi permis d'approfondir différents aspects de l'accessibilité financière au logement et à la propriété résidentielle telles les fiducies foncières communautaires, la propriété partagée et les nouvelles formules de coopérative d'habitation. Un soutien financier a été apporté à l'étude sur le projet de création d'un «Fonds d'initiative en habitation pour Montréal». Enfin, la Société a contribué financièrement à l'étude de faisabilité préparée par l'Université McGill sur la *conversion de bâtiments industriels en logements à coût abordable* au centre-ville de Montréal dans un quartier communément appelé «le quartier de la fourrure», qui rappelle ainsi la vocation première des bâtiments visés.

La SHQ a continué de participer aux rencontres du Comité national de recherche sur le logement (CNRL) organisées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et a notamment contribué à la révision du mandat de cet organisme.

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 1994, le personnel a répondu à 1 600 demandes de référence dont un tiers provenait de l'extérieur de la Société. En plus d'être fréquenté quotidiennement par le personnel de la SHQ, le Centre a reçu environ 180 visiteurs de l'extérieur. Quelque 850 nouvelles acquisitions ont été ajoutées au catalogue informatisé du Centre 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, sur les conditions requises pour en bénéficier ainsi que sur les modalités d'accès pour s'en prévaloir. Pour ce faire, la Société réalise des campagnes d'information et de publicité élaborées en fonction des diverses clientèles cibles. De plus, la SHQ fait régulièrement appel à son réseau de mandataires locaux pour la diffusion des documents d'information destinés aux clientèles. Elle informe aussi directement la population en participant à des salons et des expositions.

En 1994, signalons à ce chapitre la production et la diffusion de dépliants d'information sur les programmes PRIL⁺, RéparAction et Virage Rénovation. La Société a par ailleurs mené une campagne de promotion intensive dans les quotidiens et dans certains médias spécialisés sur le programme Virage Rénovation qui visait une vaste clientèle. Ce même programme a également été le centre d'intérêt du stand d'information de la SHQ à l'occasion d'une dizaine de participations à autant de salons et d'expositions.

Il faut aussi mentionner 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 fin d'année, l'élaboration des documents d'information et de promotion du crédit d'impôt Premier Toit.

3.5.2 Les services de renseignements

Afin de rendre accessible à la population l'information requise sur l'ensemble de ses produits et services, la Société met à la disposition de la population un service téléphonique de renseignements. De plus, elle assure que toute l'information nécessaire est transmise à ses partenaires susceptibles de renseigner la clientèle sur les produits et services de la Société. 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 privilégiés avec ses partenaires en ce domaine.

Au cours de l'année 1994, près de 59 000 demandes de renseignements ont été adressées à la SHQ. Les principaux sujets de ces demandes ont été le programme Virage Rénovation: 37 %, les autres programmes d'aide à la rénovation: 20 % et les programmes d'aide au logement social: 13 %.

Pour leur part, les bureaux de Communication-Québec ont reçu près de 20 000 demandes de renseignements touchant la Société. Parmi les sujets les plus souvent questionnés, on retrouve les programmes Virage Rénovation, Logirente, RéparAction et PRIL⁺.

Les activités de communication de ce secteur permettent par ailleurs d'assumer la fonction de rétroinformation, 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 diffuse 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 de la participation à des colloques ou à des congrès spécialisés.

En 1994, dans ce secteur, signalons notamment la production du Rapport annuel 1993, les renseignements fournis aux députés sur la répartition des enveloppes budgétaires des programmes d'aide à la rénovation s'appliquant sur le territoire de leur circonscription électorale. Notons également les rencontres de consultation, en particulier avec les ministères des Finances et du Revenu, lors de l'élaboration des documents d'information relatifs au crédit d'impôt Premier Toit.

Afin d'offrir aux mandataires du programme Virage Rénovation toute l'information pertinente pour une bonne application du programme, mentionnons également que la Société a produit à leur intention une vidéocassette et un bulletin d'information.

À plusieurs occasions en cours d'année, la Société a pris une part active à des événements spécialisés aux côtés de divers partenaires. Mentionnons à ce chapitre, une exposition conjointe avec l'Office municipal d'habitation de Montréal à l'occasion du 25^e anniversaire de cet organisme et les participations aux congrès de l'Union des municipalités du Québec, de l'Union des municipalités régionales de comté du Québec, de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec et de l'Association de la construction du Québec.

Partie IV: Activités corporatives

De plus en plus, la Société s'emploie à intégrer à ses opérations courantes des moyens de s'assurer de l'efficacité de son fonctionnement et de ses modes d'intervention. Parmi les activités accomplies à ce chapitre en 1994, cinq thèmes se détachent de façon particulière : la rationalisation des ressources, l'adaptation des interventions, la qualité de la gestion des logements sociaux, les actions interministérielles à l'égard de certains groupes et l'évaluation du degré de satisfaction des clientèles.

D'autre part, des activités de développement ont été menées en cours d'année afin d'évaluer l'intérêt pour la SHQ de jouer un rôle accru au plan international, que ce soit notamment en faisant la promotion de son expertise en habitation sociale ou en permettant à l'industrie québécoise de la construction d'établir et de développer ses contacts sur les marchés étrangers.

4.1 La rationalisation des ressources

La Société a poursuivi et consolidé ses efforts de rationalisation issus de la récente démarche d'amélioration de la qualité des services et de la réorganisation administrative réalisée en 1993. La SHQ a également examiné l'ensemble de ses produits et services.

Outre le contexte global de restriction des budgets et des effectifs des organismes publics, la Société a voulu aussi tenir compte de l'évolution récente des paramètres à l'intérieur desquels se situe son action ; notamment, le retrait du gouvernement fédéral de tout nouvel engagement financier en matière de logement social et les objectifs de gestion fixés pour la mise en application des programmes compris dans le plan de relance en 1994, RéparAction, PRIL⁺ et Virage Rénovation.

Sur le plan des ressources humaines, plusieurs des actions accomplies ont prolongé la dynamique instaurée en 1993. C'est ainsi que des règles de dotation rigoureuses ont été appliquées et que des actions spécifiques ont continué d'être menées à l'égard des personnes admissibles à la retraite.

Par ailleurs, en milieu d'année, le président-directeur général a réuni l'ensemble du personnel de la Société tant à Québec qu'à Montréal. Ces rencontres ont permis de mieux situer l'évolution récente du

contexte affectant la SHQ et ses perspectives d'avenir. À cette occasion, le président-directeur général a également entretenu tout le personnel quant à la polyvalence dorénavant essentielle de la part de tous et toutes.

Dans cet ordre d'idées, le processus de redéploiement de l'effectif s'est renforcé tout en maintenant les services. Grâce à la contribution et à la collaboration tant des gestionnaires que des équipes de travail de tous les secteurs, 63 personnes ont été réaffectées à l'interne. En outre, la SHQ a accueilli plus de 25 personnes provenant de Carrefour Transit pour combler des emplois de façon temporaire ou permanente et aucune personne n'a été mise en disponibilité.

Au cours de la prochaine année, les efforts de rationalisation des ressources humaines seront davantage axés sur les préoccupations relatives à l'organisation du travail.

De plus, des actions importantes ont été aussi réalisées pendant l'année en matière de gestion des ressources documentaires et de sécurité des ressources informationnelles.

Plusieurs étapes ont été franchies en 1994 au chapitre de la gestion des documents. Ce qui a permis soit l'échantillonnage, la conservation au centre de documents semi-actifs, le versement aux Archives nationales du Québec ou la destruction de quelques milliers de documents. De plus, une politique, des règles et un guide de la gestion documentaire ont été élaborés en cours d'année. Enfin, des intervenants en gestion documentaire ont été nommés dans toutes les unités administratives.

En ce qui a trait aux ressources informationnelles, la Société a revu l'ensemble de son programme de sécurité informatique. Dans le respect des exigences gouvernementales concernant la sécurité de l'information électronique et des actifs informationnels (*Loi sur l'administration financière*, L.R.Q., c. A-6, a. 22), le nouveau programme de sécurité informatique comporte une politique touchant les aspects de l'intégrité, de la confidentialité, de la continuité des opérations et de la gestion de la sécurité. Le programme comprend également un ensemble de normes, de mesures et de procédures répertoriées dans le « *Manuel de la sécurité informatique de la SHQ* ».

4.2 L'adaptation des interventions

L'évolution du contexte dans lequel se situe l'intervention de la Société l'a amenée à examiner plusieurs questions avec ses partenaires. L'avenir du logement social, les moyens de réaliser des économies dans le parc de logements sociaux existants et la conciliation des mesures fédérales et québécoises d'aide à la rénovation ont été parmi les principaux sujets des échanges avec son partenaire fédéral, notamment. D'autres actions ont par ailleurs été accomplies quant à la planification régionale des interventions en rénovation tandis que de nouvelles mesures ont été annoncées dans les domaines de l'accession à la propriété et de l'aide au logement social coopératif.

Les discussions fédérales-provinciales

Au cours de l'année, la SHQ a participé à différents comités avec la SCHL et avec les organismes responsables de l'habitation des autres provinces et des territoires. Les thèmes touchés, lors de ces rencontres, peuvent se regrouper de la façon suivante :

- les modalités de livraison des programmes fédéraux d'aide à la rénovation (PAREL propriétaire-occupant, PAREL locatif, PAREL personnes handicapées, Programme de logement en régions éloignées) : la SHQ a obtenu que la SCHL joigne ses efforts à ceux du Québec dans les programmes de rénovation ; un accord sur la participation de la SCHL aux programmes RéparAction et PAD a été signé ; de plus, il y a eu entente de principe sur sa participation à PRIL⁺ ; Québec et Ottawa ont également convenu d'une entente relative à la création d'un programme pour venir en aide aux propriétaires de certaines maisons lézardées ;
- l'identification des économies qui pourraient être générées dans la gestion du portefeuille alloué aux logements sociaux existants : la SHQ a participé activement à ces travaux en proposant elle-même des économies sans pour autant toucher à l'échelle des loyers des logements sociaux ;
- la définition et la priorisation des besoins en matière de logements sociaux : l'argumentation développée par la SHQ au sein des instances multilatérales a permis de reconformer la reconnaissance des problèmes d'abordabilité dans la définition des besoins ;
- la consultation fédérale sur le logement social : la SHQ a pris en main la consultation auprès de ses partenaires par le biais d'une réunion des membres de la Table de concertation en habitation ;
- la problématique du logement dans les régions rurales, nordiques et éloignées : la SHQ a participé aux travaux d'un comité sur la question. Un programme fédéral pour le logement dans les régions éloignées a découlé de ces travaux.

Dans le cadre de la gestion des programmes à frais partagés, la SHQ a également travaillé en collaboration avec le bureau régional de la SCHL. Ces contacts bilatéraux ont pris la forme soit de réunions formelles comme le comité de planification et de suivi, soit de réunions de travail.

Les contacts avec les partenaires

Par ailleurs, la SHQ a privilégié, en 1994, la voie de la concertation dans ses rapports avec ses différents partenaires. Parmi ceux-ci, il convient de mentionner, entre autres, les municipalités, les municipalités régionales de comté, les offices municipaux d'habitation, les représentants du logement coopératif, les groupes de ressources techniques et les groupes de pression.

Ainsi, tous ces groupes, réunis à la Table de concertation en habitation, ont participé en novembre dernier à une consultation sur l'avenir du logement social, organisée par la SHQ dans le cadre d'une démarche analogue au niveau pancanadien. La consultation a fait ressortir des consensus, notamment, l'importance de l'abordabilité dans la définition des ménages en besoin et la nécessité de mettre un accent important sur les programmes d'aide à la rénovation. Les résultats de la consultation seront transmis à la SCHL au début de 1995.

De plus, à la suite de l'annonce par le gouvernement québécois de l'injection de 35 millions de dollars dans un programme d'achat-rénovation de logements sociaux et coopératifs, ces mêmes groupes ont à nouveau eu l'occasion d'émettre leur point de vue sur les paramètres du programme. Dans ces deux cas, le but était d'atteindre le consensus le plus large possible.

La planification des interventions

La SHQ a procédé à un exercice de planification de ses interventions pour les programmes RéparAction et PRIL⁺. Cet exercice avait pour but de prévoir l'affectation des budgets par région administrative. Cette planification a pris en compte les exigences de la SCHL quant à sa participation de cinq millions de dollars dans le programme RéparAction.

De plus, la SHQ a réalisé l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en place du Programme d'achat-rénovation de logements sociaux et coopératifs et du Programme Premier Toit. La décision du gouvernement de réaliser un programme d'achat-rénovation a été annoncée le 13 décembre 1994. L'entrée en vigueur du programme est prévue pour le début de 1995. Quant à Premier Toit, il a été annoncé par le gouvernement quelques jours après le programme d'achat-rénovation, soit le 21 décembre. Il est aussitôt entré en vigueur.

4.3 La qualité 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 avec les offices municipaux d'habitation en matière d'entretien préventif, sa participation active à des événements 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.

En 1994, le plafonnement des budgets fédéraux consacrés à l'exploitation du parc de logements sociaux existants a amené les offices municipaux à participer à l'effort général de réduction des dépenses. Ainsi, grâce à cette mobilisation, le budget global d'opération des OMH a été réduit de quelque 2,8 millions de dollars en 1994.

La Société a poursuivi pour sa part la mise au point d'instruments qui visent à améliorer l'entretien, l'exploitation ou la gestion des logements sociaux.

Sur le plan de l'entretien préventif, la SHQ a entièrement revu son programme afin de mieux l'adapter à la situation des OMH qui gèrent moins de 100 logements ainsi qu'aux coopératives d'habitation et aux organismes sans but lucratif, gestionnaires de logements sociaux. De plus, un sondage a été effectué auprès de tous les OMH afin de mieux cerner leurs besoins d'information technique reliés à la gestion des immeubles.

La SHQ a également continué le travail entrepris quant aux économies d'énergie réalisables dans le parc de logements sociaux. Ainsi, un nouveau rapport de performance énergétique, plus près des préoccupations des offices, a été présenté au congrès de l'Association des offices municipaux d'habitation. En outre, un groupe de travail interdisciplinaire a été mis sur pied afin d'élaborer des mesures d'économies d'énergie aussi bien pour les logements sociaux que pour les bénéficiaires des programmes de rénovation. À ce propos, des échanges entre la Société et Hydro-Québec ont été amorcés.

En matière de gestion budgétaire et comptable, la Société a travaillé à restructurer les systèmes informatiques de gestion des subventions aux organismes qui gèrent des logements sociaux. À cet effet, l'élaboration en 1994 d'un nouveau système informatisé permettra de simplifier et d'harmoniser les procédures comptables relatives à l'analyse des budgets et des états financiers des coopératives d'habitation, des organismes sans but lucratif et des offices municipaux d'habitation. L'implantation de ce nouveau système d'analyse budgétaire et financière est prévue pour 1995.

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 comprises dans des plans d'action gouvernementale à l'égard de certains groupes dont les besoins exigent une intervention particulière. Parmi les activités entreprises au cours de l'année 1994, plusieurs demeurent en voie de réalisation alors que certaines activités de consultation et de concertation ne connaîtront leur dénouement que dans la mise en œuvre de plans d'action (famille, jeunesse, condition féminine, communautés culturelles).

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 1994, la Société a participé activement à la réalisation d'un sondage auprès des personnes ayant une déficience motrice et vivant dans un logement social «adapté». Ce projet découlait d'un engagement pris lors du Forum sur l'intégration sociale tenu en 1993. La section 4.5 du présent rapport donne quelques détails sur ce sondage.

La famille

Dans la foulée des actions déjà amorcées en cette matière, la SHQ a débuté une évaluation des projets «Familles avec services» réalisés dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif privé alors qu'une enquête est en cours auprès de 18 offices municipaux d'habitation (OMH) en vue d'identifier les besoins en équipements et services des familles vivant dans des habitations à loyer modique (HLM).

La condition féminine

Au cours de l'année 1994, la Société a poursuivi la réalisation de ses engagements pris dans le cadre de la politique gouvernementale en matière de condition féminine. De plus, la Société a participé à plusieurs activités de consultation relatives à la violence conjugale: consultation du Comité interministériel sur la violence conjugale, la consultation de la SCHL sur les programmes «Opération Refuge» et «Étape suivante» destinés aux maisons d'hébergement d'urgence pour les femmes victimes de violence conjugale et enfin, à la consultation sur l'Initiative fédérale de lutte contre la violence familiale.

Les immigrants et les communautés culturelles

Dans le cadre de la réalisation de son plan d'action entrepris en 1991 en matière d'immigration et d'intégration des communautés culturelles, la Société a continué de suivre le volet recherche visant à produire un bilan comparatif des conditions de logement des différents groupes ethnoculturels par rapport à celles des Québécois d'origine.

De plus en plus sensible au pluralisme culturel dans l'habitat social, la SHQ a également cherché à harmoniser son action relative aux différentes interventions proposées à l'égard notamment de la famille et des jeunes des communautés culturelles. Ainsi, la Société s'est engagée à examiner, en collaboration avec ses partenaires, l'opportunité d'offrir une formation à l'interculturel et à la gestion de la diversité ethnoculturelle aux gestionnaires de logements sociaux. Dans le cadre du troisième plan d'action de la politique familiale, la SHQ s'est également engagée, conjointement avec ses partenaires de l'habitat social, à développer des outils d'information (vidéo, guide) visant à faciliter l'intégration de la vie en HLM et la vie de quartier des familles des communautés culturelles et à assurer un suivi de cette intégration en favorisant le jumelage des nouveaux arrivants d'un immeuble avec les locataires en place.

La Société a de plus poursuivi la sensibilisation de son personnel à l'égard des communautés culturelles. Soulignons la parution d'articles dans le bulletin interne de la SHQ et l'importante participation de son personnel à deux activités organisées à leur intention à l'occasion de la Semaine interculturelle nationale.

Les jeunes

La SHQ a participé à l'élaboration du Plan d'action sur l'harmonie intercommunautaire qui vise particulièrement la population des adolescents et des jeunes adultes. Les mesures proposées par la Société seront mises en œuvre à partir de 1995. Des activités de recherche, de sensibilisation et de diffusion d'informations constituent l'essentiel des mesures proposées.

4.5 Le degré de satisfaction des clientèles

Les relations qu'entretient la Société avec ses clientèles sont largement tributaires de ses mandataires et de ses partenaires. De fait, la SHQ joue en général un rôle d'administration et de coordination qui se situe à la jonction de son réseau de mandataires et de partenaires. Aussi, la Société s'efforce-t-elle constamment de leur fournir toutes les ressources nécessaires pour garantir la qualité des services qu'ils rendent à ses clientèles.

En outre, la Société utilise à l'occasion des méthodes tels les sondages ou les enquêtes afin de mesurer le degré de satisfaction de ses clientèles. À ce sujet, deux sondages ont été effectués en 1994: le premier auprès des bénéficiaires du programme Virage Rénovation et le second auprès de personnes handicapées vivant dans un logement social «adapté».

Au mois de juin, à la demande de la Société, la maison SOM inc. a réalisé un sondage auprès des ménages participant au programme Virage Rénovation. La SHQ a pu ainsi tracer un profil de la clientèle participante et des réalisations effectuées par le biais du programme. On en a aussi profité pour évaluer les stratégies de communication employées pour la mise en marché du programme. Les outils utilisés ont été jugés efficaces et très appréciés par les participants. Enfin, les ménages bénéficiaires ont été majoritairement très satisfaits du programme, comme par exemple: l'accueil chez le mandataire, les délais de traitement des dossiers et le travail des entrepreneurs.

En 1994, un autre sondage auquel a participé la SHQ, conjointement avec l'Association des offices municipaux d'habitation et l'Office des personnes handicapées, démontre que les personnes ayant une déficience motrice vivant dans un logement adapté de type HLM ou avec supplément au loyer sont globalement satisfaites de leur logement.

Dans un autre ordre d'idées, des vérifications ont été effectuées auprès de la Régie du logement concernant certains recours dont disposent auprès de cet organisme les ménages désirant accéder à un logement social ou ceux qui habitent déjà un tel logement. Ces recours, qui découlent de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* ou du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, sont prévus dans le Code civil du Québec. Ils concernent par exemple, l'inscription sur les listes d'admissibilité, l'attribution des logements, le calcul du loyer, le relogement d'un locataire. Or, on constate qu'en 1994 et en 1993, moins d'une centaine de causes par année ont été introduites devant la Régie du logement en vertu de ces recours, tant par les ménages requérants que par ceux qui sont locataires de logements à loyer modique ou, dans certains cas, par les organismes mandatés pour gérer les logements.

Quant aux plaintes touchant la Société portées à l'attention du Protecteur du citoyen, il convient de signaler que parmi celles-ci, les plaintes fondées ont diminué de moitié de 1992-1993 à 1993-1994, passant ainsi de 34 à 17. À cet égard, la Société dispose d'un comité de normalisation qui a pour rôle d'étudier les situations particulières touchant l'admissibilité aux programmes que les gestionnaires lui soumettent. Ce comité s'occupe également d'examiner les demandes du Protecteur du citoyen.

Il faut aussi mentionner les demandes de renseignements, commentaires ou griefs touchant des dossiers particuliers, qui sont annuellement acheminés au bureau du président-directeur général et dont une bonne part provient des bureaux des députés. À ce propos, le personnel du bureau du président-directeur général a coordonné les réponses à quelque 700 demandes en 1994. Une consigne a d'ailleurs été appliquée de manière à offrir une réponse directe, rapide et personnalisée pour ce type de demandes.

Par ailleurs, il est intéressant de souligner quelques-unes des distinctions attribuées à la Société, en 1994, qui indiquent la reconnaissance de la qualité de son intervention auprès de ses clientèles.

Les Habitations Georges-Vanier, un ensemble de dix logements pour familles situé au centre-ville de Montréal, a remporté le Prix d'excellence de l'Ordre des architectes du Québec dans la catégorie « Architecture résidentielle » et le Prix du Gouverneur général pour l'architecture. Les Habitations Georges-Vanier ont été réalisées à la suite du concours d'architecture « l'Art de vivre en ville » organisé conjointement par la Ville de Montréal, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec.

Deux ensembles de logements à loyer modique situés au centre-ville de Québec et parachevés en 1994 ont remporté des certificats de reconnaissance décernés par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. Les Résidences Wilfrid-Lecours, situées au 55, rue des Commissaires Ouest, un immeuble abritant 115 logements à loyer modique pour personnes âgées en perte d'autonomie a été récipiendaire d'un certificat de reconnaissance dans la catégorie « Construction neuve — moyenne et haute densité ». Ex aequo dans la même catégorie, les immeubles situés aux 608-620 et 640-650, rue Arago Ouest, comprenant 27 logements pour familles à faible revenu, ont également remporté un second certificat dans la catégorie « Bâtiments remarquables pour leur intégration à la trame urbaine ».

La SHQ a également mérité le Prix d'excellence en habitation 1994 de la SCHL dans la catégorie « Technologie et production » pour les qualités techniques du modèle d'habitation nordique mis au point à l'intention des 14 communautés inuit québécoises. En outre, la SCHL a décerné à la SHQ une mention honorable dans la catégorie « Méthode et gestion » pour le système d'évaluation des besoins et de planification du logement social destiné aux collectivités inuit québécoises.

Partie V : Situation financière et états financiers

La situation financière

Le coût des programmes administrés par la Société a augmenté de 11 millions de dollars en 1994 pour atteindre 487,7 millions de dollars. Cette hausse s'explique principalement par la mise en œuvre de deux nouveaux programmes. Il s'agit du Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation) qui a coûté 25,7 millions de dollars et du Programme de réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) dont le coût se chiffre à 12,4 millions de dollars. En contrepartie, le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec a connu une baisse de 14,3 millions de dollars. Le coût du Programme de logement sans but lucratif public a diminué de 5,5 millions de dollars. Quant au coût des programmes d'aide aux personnes, celui-ci a régressé de 4,6 millions de dollars.

Les frais d'administration ont diminué de 2,5 % en 1994. Cette diminution aurait été beaucoup plus substantielle si la Société n'avait pas eu à absorber les frais provenant de la mise en œuvre du programme Virage Rénovation (1,3 million de dollars) ainsi que les frais de développement des systèmes informatiques requis pour la gestion des subventions aux organismes (1,3 million de dollars). De fait, la diminution constatée se serait alors située à près de 10,4 %.

Le financement du coût total des programmes est assumé dans une proportion de 57,3 % par le gouvernement du Québec (297,6 millions de dollars), de 42,4 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (220,7 millions de dollars) et de 0,3 % par le recouvrement de la quote-part québécoise du solde du fonds d'assurance des sinistres (1,3 million de dollars), celui-ci ayant été aboli en 1994.

Le revenu net de l'exercice s'est chiffré à 480 millions de dollars, ce qui a permis de porter l'excédent à 10,8 millions de dollars.

Le parc immobilier a augmenté de 53,7 millions de dollars en 1994. Ce poste représente 76,5 % de l'actif total de la Société qui se situe maintenant à près de 2,6 milliards de dollars.

Les emprunts de la Société totalisent 2,5 milliards de dollars. Le financement de ces emprunts est assuré par le secteur privé (1 640,3 millions de dollars) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (862,1 millions de dollars).

Société d'habitation du Québec

**États financiers
de l'exercice terminé
le 31 décembre 1994**

Rapport du vérificateur

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1994 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent et l'état de l'évolution de la situation financière de la Société 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 au 31 décembre 1994, ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces conventions ont été appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,



Guy Breton, f.c.a.

Québec, le 28 avril 1995

Société d'habitation du Québec

Résultats et excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1994

	<u>1994</u>	<u>1993</u>
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Contributions (note 3)		
Gouvernement du Québec	297 627	286 287
Société canadienne d'hypothèques et de logement	220 719	223 198
Recouvrement		
Fonds d'assurance des sinistres (notes 3 et 12)	1 268	—
	<u>519 614</u>	<u>509 485</u>
Intérêts sur prêts et autres revenus	40 924	41 231
	<u>560 538</u>	<u>550 716</u>
Dépenses		
Coût des programmes (note 3)	487 707	476 754
Frais d'administration — net (note 4)	31 907	32 731
	<u>519 614</u>	<u>509 485</u>
Intérêts sur emprunts — net (note 5)	40 396	40 122
	<u>560 010</u>	<u>549 607</u>
Revenu avant élément suivant	528	1 109
Coût des projets non réalisés	(48)	(521)
Revenu net de l'exercice	480	588
Excédent au début	10 329	9 741
Excédent à la fin	<u>10 809</u>	<u>10 329</u>

Société d'habitation du Québec

Bilan au 31 décembre 1994

	<u>1994</u>	<u>1993</u>
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Immeubles d'habitation (note 6)	1 966 799	1 913 051
Prêts et intérêts courus (note 7)	549 151	562 835
Contributions à recevoir		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	47 733	50 564
Gouvernement du Québec	—	33 765
Débiteurs	6 827	10 294
Encaisse	269	23 821
Dépôts en fidéicommiss	48	60
	<u>2 570 827</u>	<u>2 594 390</u>
Passif		
Emprunts et intérêts courus (note 8)	2 502 418	2 520 464
Créditeurs (note 9)	31 262	32 781
Contribution reportée — gouvernement du Québec (note 10)	26 338	25 746
Fonds d'assurance des sinistres	—	5 070
	<u>2 560 018</u>	<u>2 584 061</u>
Excédent (note 7)	<u>10 809</u>	<u>10 329</u>
	<u>2 570 827</u>	<u>2 594 390</u>

Engagements (note 13)

Éventualités (note 14)

Événement postérieur à la date du bilan (note 15)

Pour le conseil d'administration

Jacques Martin, président du conseil d'administration, f.c.a.

Jean-Paul Beaulieu, président-directeur général

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1994

	<u>1994</u>	<u>1993</u>
	(en milliers de dollars)	
Activités d'exploitation		
Revenu net de l'exercice	480	588
Élément sans incidence sur les liquidités		
Amortissement des immeubles d'habitation	9 357	8 615
	<u>9 837</u>	<u>9 203</u>
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	32 010	27 901
Liquidités provenant des activités d'exploitation	<u>41 847</u>	<u>37 104</u>
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	4 743 623	4 841 016
Remboursements d'emprunts	(4 754 438)	(4 796 139)
Diminution des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	(5 070)	(196)
Liquidités (utilisées pour les) provenant des activités de financement	<u>(15 885)</u>	<u>44 681</u>
Activités d'investissement		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(63 941)	(78 629)
Prêts	(32 926)	(45 287)
Encaissements sur prêts	46 517	42 306
Produit d'aliénation d'actif	836	—
Liquidités utilisées pour les activités d'investissement	<u>(49 514)</u>	<u>(81 610)</u>
(Diminution) augmentation des liquidités	(23 552)	175
Encaisse au début	<u>23 821</u>	<u>23 646</u>
Encaisse à la fin	<u><u>269</u></u>	<u><u>23 821</u></u>

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires 31 décembre 1994

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'accèsion 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.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon la méthode de la 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 à la partie capital du service de la dette imputé au Programme de logement sans but lucratif. L'amortissement 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 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, le cas échéant, à la suite de l'exécution des garanties par les institutions financières.

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, adaptation de domicile et réparation des maisons pour les propriétaires- occupants à faible revenu

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle pour les programmes d'aide à la restauration Canada-Québec, de rénovation d'immeubles locatifs et de réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu 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.

Stimulation de la rénovation résidentielle

Le coût de ce programme est constitué d'intérêts sur les prêts garantis, de subvention de capital et de toute perte que la Société doit assumer, le cas échéant, à la suite de l'exécution des garanties par les institutions financières. La subvention de capital est considérée comme une dépense de l'exercice au cours duquel le versement de la subvention est approuvé par la Société.

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.

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

Programmes	1994			1993		
	Coût	Financement		Coût	Financement	
		Gouvernement du Québec et autre (a)	Contribution S.C.H.L. (b)		Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L. (b)
Logement sans but lucratif						
Public						
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	204 292	74 150	130 142	205 300	75 309	129 991
Immeubles des offices municipaux d'habitation	43 698	19 307	24 391	48 165	21 540	26 625
Logements spéciaux	386	135	251	386	135	251
	248 376	93 592	154 784	253 851	96 984	156 867
Privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	32 404	8 110	24 294	27 647	6 923	20 724
Autochtones en milieu urbain	7 498	1 852	5 646	7 710	1 875	5 835
Autochtones en milieu rural	6 558	1 603	4 955	7 195	1 733	5 462
	46 460	11 565	34 895	42 552	10 531	32 021
	294 836	105 157	189 679	296 403	107 515	188 888
Aide aux personnes						
Allocation-logement en faveur des personnes âgées	37 367	37 367	—	36 896	36 896	—
Supplément au loyer	31 869	13 279	18 590	30 086	13 020	17 066
Aide à la mise de fonds	21 891	21 891	—	25 813	25 813	—
Aide à la construction domiciliaire «Mon taux, mon toit»	2 860	2 860	—	5 442	5 442	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	7	7	—	7	7	—
Loi sur l'habitation familiale	—	—	—	351	351	—
	93 994	75 404	18 590	98 595	81 529	17 066

3. Coût et contributions aux programmes (suite)

(en milliers de dollars)

Programmes	1994			1993		
	Coût	Financement		Coût	Financement	
		Gouvernement du Québec et autre (a)	Contribution S.C.H.L. (b)		Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L. (b)
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Rénovation d'immeubles locatifs	42 804	42 804	—	46 528	46 528	—
Stimulation de la rénovation résidentielle	25 728	25 728	—	—	—	—
Aide à la restauration Canada-Québec	13 212	6 224	6 988	27 566	14 280	13 286
Réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu	12 392	10 033	2 359	—	—	—
Adaptation de domicile	3 440	3 300	140	4 574	4 574	—
Aide au logement populaire	817	817	—	882	882	—
Logements adaptés pour aînés autonomes	312	74	238	1 142	276	866
Aide à la restauration résidentielle	154	154	—	955	955	—
Réparations d'urgence	12	6	6	23	11	12
Acquisition et aménagement des terrains Angus	6	6	—	86	86	—
	98 877	89 146	9 731	81 756	67 592	14 164
Coût des programmes	487 707	269 707	218 000	476 754	256 636	220 118
Frais d'administration — net (note 4)	31 907	29 188	2 719	32 731	29 651	3 080
Coût total des programmes	519 614	298 895	220 719	509 485	286 287	223 198

a) Contribution du Gouvernement du Québec	297 627	286 287
Recouvrement du fonds d'assurance des sinistres (note 12)	1 268	—
	<u>298 895</u>	<u>286 287</u>

b) Société canadienne d'hypothèques et de logement.

4. Frais d'administration — net

	<u>1994</u>	<u>1993</u>
	(en milliers de dollars)	
Traitements et autres rémunérations (note 11)	23 666	24 147
Services de transport et de communication	2 062	1 718
Services professionnels, administratifs et autres	3 846	3 105
Entretien et réparations	156	112
Loyers	3 547	3 556
Fournitures et approvisionnements	633	453
Matériel et équipement	171	482
Subventions diverses	116	371
Autres dépenses	10	12
Frais de refinancement	—	1 006
	<u>34 207</u>	<u>34 962</u>
Recouvrement de frais	<u>57</u>	<u>129</u>
	<u>34 150</u>	<u>34 833</u>
Frais imputés		
Au coût des immeubles d'habitation en construction	2 117	1 964
À la Société de gestion immobilière SHQ	126	138
	<u>2 243</u>	<u>2 102</u>
	<u>31 907</u>	<u>32 731</u>

5. Intérêts sur emprunts — net

	<u>1994</u>	<u>1993</u>
	(en milliers de dollars)	
Intérêts sur emprunts obligataires	186 033	195 252
Intérêts sur emprunts garantis par hypothèques immobilières	57	62
Intérêts sur emprunts à terme	66	82
Intérêts sur financement temporaire	26 924	26 315
Intérêts sur avances du fonds d'assurance des sinistres	165	283
	<u>213 245</u>	<u>221 994</u>
Recouvrement d'intérêts*	<u>865</u>	<u>867</u>
	<u>212 380</u>	<u>221 127</u>
Intérêts imputés		
Au Programme de logement sans but lucratif	170 017	176 230
Au coût des immeubles d'habitation en construction**	1 748	2 172
Au Programme d'aide à la restauration Canada-Québec **	219	2 207
Au Programme de rénovation d'immeubles locatifs	—	383
Au Programme d'adaptation de domicile	—	13
	<u>171 984</u>	<u>181 005</u>
	<u>40 396</u>	<u>40 122</u>

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

** Les taux utilisés en 1994 ont varié de 3,87 % à 6,44 % (4,15 % à 7,94 % en 1993).

6. Immeubles d'habitation

	<u>1994</u>	<u>1993</u>
	(en milliers de dollars)	
Immeubles d'habitation parachevés	1 992 322	1 895 156
Amortissement cumulé	58 679	49 322
	<u>1 933 643</u>	<u>1 845 834</u>
Immeubles d'habitation en construction	33 156	67 217
	<u>1 966 799</u>	<u>1 913 051</u>

L'amortissement de l'exercice au montant de 9,4 millions de dollars (1993 : 8,6 millions de dollars) est imputé au Programme de logement sans but lucratif.

7. Prêts et intérêts courus

	1994	1993
	(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	503 978	508 943
Prêts non garantis par hypothèques immobilières — 6 7/8 % à 11,99 % remboursables par mensualités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	12 759	13 097
Obligations municipales — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités sur des périodes n'excédant pas 15 ans et rachetables par anticipation	2 955	3 798
Avances temporaires garanties par une hypothèque immobilière — 3,87 % à 6,44 % remboursables à demande	17 950	23 106
Autres avances	2 987	5 276
Intérêts courus	8 522	8 615
	<u>549 151</u>	<u>562 835</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 0,2 million de dollars (1993 : 0,8 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)

1995	6 213
1996	6 520
1997	6 981
1998	7 125
1999	7 630

8. Emprunts et intérêts courus

	1994	1993
	(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	473 702	827 905
Obligations — 7,60 % renégociables en 1999 et remboursables par versements annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	348 052	—
Emprunts garantis par hypothèques immobilières — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	762	887
Intérêts courus	<u>39 616</u>	<u>47 865</u>
	<u>862 132</u>	<u>876 657</u>
Autres		
Obligations — 8,95 % à 16 1/4 % remboursables par versements annuels échéant de 1995 à 2013 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 104 883	1 113 511
Emprunt à terme — 9,24 % remboursable par versements mensuels échéant en 1999	563	723
Financement temporaire : institutions financières	503 924	499 675
Intérêts courus	<u>30 916</u>	<u>29 898</u>
	<u>1 640 286</u>	<u>1 643 807</u>
	<u>2 502 418</u>	<u>2 520 464</u>

En assumant que les refinancements seraient réalisés à l'échéance aux mêmes conditions que celles qui prévalent actuellement, le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts garantis par hypothèques immobilières et l'emprunt à terme se détaille comme suit :

(en milliers de dollars)

1995	17 372
1996	18 769
1997	20 415
1998	21 938
1999	23 176

9. Crédeurs

	1994	1993
	(en milliers de dollars)	
Fournisseurs et retenues sur contrats	8 618	14 071
Bénéficiaires de subventions et divers	22 644	18 710
	<u>31 262</u>	<u>32 781</u>

10. Contribution reportée — Gouvernement du Québec

	1994	1993
	(en milliers de dollars)	
Évolution de l'exercice :		
Contribution (note 3)	297 627	286 287
Moins :		
Encaissements afférents à la contribution	298 219	311 544
Augmentation de la contribution reportée	592	25 257
Contribution reportée au début	25 746	489
Contribution reportée à la fin	<u>26 338</u>	<u>25 746</u>

11. 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.

Les contributions de la Société imputées aux résultats de l'exercice et comptabilisées aux frais d'administration s'élèvent à 1,1 million de dollars (1993 : 1,2 million de dollars). Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses contributions à titre d'employeur.

12. Fonds d'assurance des sinistres

Le fonds d'assurance des sinistres a été aboli le 1^{er} janvier 1994. Les opérations financières effectuées au cours de la liquidation du fonds ainsi que le partage du solde de ce dernier se détaillent comme suit :

	(en milliers de dollars)
Solde du fonds au 1^{er} janvier 1994	3 299
Revenus d'intérêts	167
Réclamations	(321)
Frais d'administration	(90)
Solde du fonds à distribuer	<u>3 055</u>

Distribution du solde du fonds

Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 528
Société d'habitation du Québec	1 268
Municipalités	259
	<u>3 055</u>

13. Engagements

Construction

Les engagements contractuels de la Société pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 4 millions de dollars au 31 décembre 1994 (1993 : 8 millions de dollars).

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 248 millions de dollars au 31 décembre 1994 (1993 : 263 millions de dollars). Au cours de l'exercice, la Société a encouru en regard de ce programme des pertes de 3,8 millions de dollars (1993 : 5,3 millions de dollars) suite à l'exécution de garanties de prêts et elle évalue à 15,3 millions de dollars, sur la base des prêts en défaut, les pertes éventuelles au 31 décembre 1994 (1993 : 15,4 millions de dollars).

La Société garantit, dans le cadre du Programme de stimulation de la rénovation résidentielle, le remboursement de l'emprunt effectué par les requérants pour des travaux de rénovation ; le montant des prêts ainsi garantis totalise 130 millions de dollars au 31 décembre 1994. Au cours de l'exercice, la Société n'a encouru aucune perte suite à l'exécution de garanties de prêts en regard de ce programme et elle évalue à 0,3 million de dollars les pertes éventuelles au 31 décembre 1994.

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 439 millions de dollars au 31 décembre 1994 (1993 : 393 millions de dollars).

Aucune provision n'est comptabilisée puisque les pertes sont compensées par une contribution du gouvernement du Québec aux Programmes d'aide à la mise de fonds, d'aide au logement populaire et de stimulation de restauration résidentielle 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.

15. Événement postérieur à la date du bilan

En mars 1995, une action en justice en dommages et intérêts totalisant 26,75 millions de dollars a été intentée contre la Société. Selon l'opinion de la Société et celle de ses conseillers juridiques, aucun passif important ne peut résulter de cette action; en conséquence, aucune provision pour perte éventuelle n'est comptabilisée. Le montant pouvant résulter du dénouement de cette éventualité sera imputé aux résultats de l'exercice alors en cours.

16. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de 1993 de l'état des résultats et de l'excédent ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1994.

Annexe

Les familles de programmes d'habitation administrés par la SHQ

— Tableau de concordance

Rapport annuel	États financiers
Aide au logement social	
Programmes de logement sans but lucratif	Logement sans but lucratif
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 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 Autochtones en milieu rural
Programme de supplément au loyer	Aide aux personnes
Volet régulier	Supplément au loyer
Volet du marché locatif privé	
Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)	Allocation-logement en faveur des personnes âgées
Amélioration de l'habitat	Aide aux organismes communautaires et à la restauration
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 d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction)	Réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu
Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL ⁺)	Rénovation d'immeubles locatifs
Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation)	Stimulation de la rénovation résidentielle
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
Accession à la propriété	Aide aux personnes
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 «Mon taux, mon toit»



Gouvernement du Québec
Société d'habitation
du Québec



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

ISBN 2-551-16304-8



Imprimé au Québec (Canada)

4,00 \$