

**ÉVALUATION DU
PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS
PRVQ**



Société d'habitation du Québec

**ÉVALUATION DU
PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS
(PRVQ)**

Mars 2000

Cette publication a été produite par la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche de la Société d'habitation du Québec.

Coordination et rédaction: Christine Herman, aménagiste
Collaboration: Mario Montégiani, statisticien
Céline Giguère, technicienne en administration
Avec la participation de: Maxime Fortier, responsable des programmes de rénovation

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, s'adresser au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec

Succursale de Québec
Tél.: (418) 646-7915

Succursale de Montréal
Tél.: (514)873-9611

Numéro sans frais: 1(800)463-4315

On peut également télécharger ou commander ce document à l'adresse Internet suivante:

<http://www.shq.gouv.qc.ca>

Dépôt légal: 2000
Bibliothèque nationale du Québec, 2000
Bibliothèque nationale du Canada, 2000
ISBN: 2-550-35690-X
© Gouvernement du Québec

SOMMAIRE

Le Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ) constitue un programme-cadre dont les frais sont partagés entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ). Lancé au printemps 1996, le PRVQ a connu jusqu'à présent quatre phases et le plan d'action gouvernementale prévoit sa reconduction jusqu'en 2001. Le gouvernement a introduit un élément innovateur dans la gestion du PRVQ en accordant aux municipalités une certaine latitude dans l'élaboration de leur programme de revitalisation respectif. Les propriétaires qui optent pour ce programme sont tenus de payer, tout comme le gouvernement et les municipalités, au moins le tiers du coût des travaux.

Le PRVQ a pour objectif de stimuler la rénovation résidentielle au profit des ménages à faible revenu habitant les vieux quartiers de 43 grandes municipalités du Québec où se concentre une proportion élevée de ménages démunis et de logements détériorés. Une autre visée du programme est aussi de créer un impact significatif au sein des vieux quartiers pour améliorer la qualité de vie de l'ensemble des résidents.

L'analyse des données factuelles révèle qu'il y a eu concentration de l'investissement dans la rénovation résidentielle et que la quasi-totalité des 32 villes participant à une des deux premières phases du PRVQ ont effectivement mis l'accent sur la réalisation de travaux de remise en état de logements et de recyclage.

L'ensemble des municipalités évaluent positivement ce programme. Celles qui n'adhèrent pas évoquent avant tout l'absence de fonds municipaux et non l'absence de besoins de revitalisation. D'ailleurs la majorité des 43 municipalités ont déjà introduit des mesures de revitalisation sur leur territoire. Les municipalités qui ont participé au programme estiment que le PRVQ a eu un effet positif sur le nombre de logements dans les quartiers désignés mais par contre a eu une influence moindre sur le nombre de commerces. Selon celles-ci, le PRVQ a provoqué une hausse marquée de l'investissement privé et de la qualité de vie du quartier. Chez plus de 60 % des propriétaires, le PRVQ a été l'élément déclencheur dans leur décision de rénover.

Les 1 487 locataires et propriétaires occupants enquêtés considèrent aussi de façon très positive l'impact du PRVQ sur l'amélioration de leur logement et de leur qualité de vie au sein du quartier. La clientèle aidée est substantiellement plus défavorisée que l'ensemble de la population. Les locataires présentent toutefois un statut précaire beaucoup plus prononcé que les propriétaires qui bénéficient souvent de revenus plus élevés en raison de la structure de leur ménage et de leur niveau de scolarité. Parmi les locataires interrogés, 12 % reçoivent des prestations d'aide au logement. La situation est particulièrement critique pour les familles monoparentales qui reçoivent, dans une proportion de 24 %, des prestations d'aide au logement.

L'enquête menée auprès des locataires et des propriétaires révèle que le PRVQ n'a pas entraîné de changements perceptibles dans le profil socio-économique des résidents des quartiers ciblés et a permis par ailleurs de confirmer qu'un certain nombre d'effets indésirables, telles une hausse de loyers, une baisse du taux d'occupation ou une augmentation du nombre de déménagements, une fuite des clientèles défavorisées ou encore une tendance des propriétaires à vendre leur immeuble après les travaux, ne se sont pas manifestés.

Compte tenu de la mission de la SHQ et des objectifs du PRVQ, cette présente évaluation révèle que les interventions menées jusqu'au 31 mars 1999 dans le cadre de ce programme ont été cohérentes avec ceux-ci et ont contribué à apporter une plus-value à la clientèle et aux quartiers ciblés.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	I
INTRODUCTION	1
1. CONTEXTE	5
1.1 Raison d'être du PRVQ	5
1.2 Historique du PRVQ	5
1.3 Objectifs du PRVQ	5
2. DESCRIPTION DU PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS	9
2.1 Municipalités ciblées	9
2.1.1 Critères d'admissibilité	12
2.1.2 Admissibilité des quartiers ciblés par une municipalité	12
2.2 Règles générales du PRVQ	13
2.3 Phases du PRVQ	14
2.4 Volets du PRVQ	15
2.4.1 Volet 1 - La rénovation résidentielle	15
2.4.2 Volet 2 - La mise en valeur du quartier	16
2.4.3 Volet 3 - La conservation du patrimoine	16
2.5 Gestion du programme	17
2.6 Financement du programme	18
2.7 Répartition budgétaire parmi les villes participantes	18
3. ÉVALUATION DU PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS	27
3.1 Analyse factuelle du PRVQ	31
3.1.1 Participation des villes ciblées	31
3.1.2 Répartition des sommes investies au sein des volets rénovation résidentielle et mise en valeur du quartier	32
3.1.3 Répartition des sommes investies par activité	32
3.1.4 Contribution des partenaires du PRVQ	41
3.1.5 Coût moyen par unité de logement	44
3.1.6 Conclusion de l'analyse factuelle	45
3.2 Analyse des résultats de l'enquête auprès des municipalités ciblées par le PRVQ	49
3.2.1 Motifs de participation au PRVQ	49
3.2.2 Demandes et besoins de revitalisation dans les municipalités ciblées	50
3.2.3 Mesures de contrôle	52
3.2.4 Gestion municipale du programme	52
3.2.5 Effets d'entraînement du programme au sein des municipalités participantes	52
3.2.6 Commentaires des municipalités relatifs au programme	54

3.3	Analyse des résultats de l'enquête auprès des locataires et des propriétaires des logements rénovés ou construits dans le cadre du PRVQ	57
3.3.1	Profil des personnes aidées	58
3.3.2	Profil des logements rénovés	62
3.3.3	Impact sur le coût des loyers	63
3.3.4	Impact sur la possession et l'occupation des logements	64
3.3.5	Impact sur les intentions de déménager	66
3.3.6	Déplacements intervilles	67
3.3.7	Impact sur la décision de rénover	67
3.3.8	Impact sur la qualité des logements	67
3.3.9	Impacts sur la qualité de vie dans le quartier	68
3.3.10	Proportion des achats faits dans le quartier	69
3.3.11	Conclusion de l'enquête auprès des locataires et des propriétaires	69
CONCLUSION		73

ANNEXES:

ANNEXE 1:	Règles générales du PRVQ
ANNEXE 2:	Volet 1 du PRVQ - Rénovation résidentielle - Activités visées R1 à R9
ANNEXE 3:	Volet 2 du PRVQ - Mise en valeur - Particularités Q1 à Q8
ANNEXE 4:	Volet 3 du PRVQ - Conservation du patrimoine - Commentaires
ANNEXE 5:	Questionnaires destinés aux municipalités ciblées par le PRVQ
ANNEXE 6:	Liste préliminaire des municipalités qui participent à la phase III du PRVQ
ANNEXE 7:	Questionnaire aux ménages des logements rénovés dans le cadre du PRVQ

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1:	Municipalités ciblées par le PRVQ et leur participation aux phases I et II	10
TABLEAU 2:	Contribution de la SCHL aux phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999	18
TABLEAU 3:	Répartition par municipalité de l'allocation budgétaire de la SHQ et total des dossiers payés pour les phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999	20 et 21
TABLEAU 4:	Répartition par volet de la subvention payée par la SHQ pour les phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999	22
TABLEAU 5:	Sommes investies dans le PRVQ - En date du 31 mars 1999	22
TABLEAU 6:	Répartition par activité du total des sommes payées pour les phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999	34
TABLEAU 7:	Subvention, contribution et coût moyens par unité de logement rénové et par dossier au cours des phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999 ..	35
TABLEAU 8:	Allocation de la subvention de la SHQ par activité au sein des municipalités au cours des phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999	36 et 37
TABLEAU 9:	Partage du coût total des travaux entre la SHQ/Municipalités et les propriétaires au cours des phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999	43
TABLEAU 10:	Demandes reçues et demandes acceptées pour les phases I et II du PRVQ par municipalité - En date du 31 octobre 1999	51
TABLEAU 11:	Répartition régionalisée des ménages enquêtés dans le cadre de l'évaluation des phases I et II du PRVQ	58
TABLEAU 12:	Répartition des types de ménage au sein de l'échantillonnage utilisé pour l'évaluation des phases I et II du PRVQ	59

TABLEAU 13: Taille des ménages enquêtés dans le cadre de l'évaluation des phases I et II du PRVQ	60
TABLEAU 14: Revenu des ménages enquêtés dans le cadre de l'évaluation des phases I et II du PRVQ	62
TABLEAU 15: Répartition des locataires selon le coût mensuel payé pour se loger d'après une enquête effectuée dans le cadre de l'évaluation des phases I et II du PRVQ	64

INTRODUCTION

INTRODUCTION

En vertu d'une entente, signée le 24 septembre 1996, entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ), concernant le Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), la SHQ s'est engagée à évaluer le PRVQ pour déterminer si les personnes ayant bénéficié de cette aide avaient effectivement des besoins impérieux de logement. Cette évaluation du PRVQ constitue la réalisation de cet engagement.

Par ailleurs, cette étude permet de dresser un portrait de la clientèle aidée par ce programme ainsi que d'évaluer sommairement les retombées des interventions physiques sur le milieu de vie des quartiers ciblées.

Pour les besoins de cette étude, les projets de revitalisation retenus sont ceux qui ont été terminés au cours des phases I et II du PRVQ et pour lesquels l'aide financière de la SHQ a déjà été versée en date du 31 mars 1999. Ainsi, seuls les projets de revitalisation des phases I et II du PRVQ, dont les travaux étaient terminés et pour lesquels les subventions étaient accordées à cette date, font l'objet de cette évaluation.

De plus, compte tenu du caractère accessoire des projets réalisés dans le volet conservation du patrimoine au cours de la phase II du PRVQ, les données relatives à ces interventions ne sont pas compilées avec l'ensemble des interventions de revitalisation au sein des villes ciblées par ce programme, mais font plutôt l'objet de commentaires distincts.

Cette étude se divise en trois parties :

- La première partie traite des éléments du contexte dans lequel a évolué le PRVQ, soit la raison d'être, l'historique et les objectifs du programme.
- La deuxième partie s'attarde sur la description des principaux aspects du PRVQ, soit les municipalités ciblées, les critères d'admissibilité, les règles générales d'application, les volets du programme, la gestion et le financement du programme ainsi que la répartition budgétaire parmi les villes participantes.
- La troisième partie constitue l'évaluation proprement dite du PRVQ. Une analyse factuelle considère tout d'abord la participation des villes ciblées et la répartition des sommes investies par volet et par type d'activité. L'évaluation se poursuit ensuite par l'analyse des résultats de deux enquêtes. Une première enquête a été réalisée auprès des municipalités ciblées par le PRVQ et une seconde a été menée auprès des propriétaires et des locataires de logements rénovés. En sondant directement les municipalités participantes et non participantes du PRVQ, de même que les occupants des logements rénovés, il importait de connaître l'appréciation et

l'utilisation de ce programme au sein des municipalités visées, ainsi que d'évaluer les impacts du PRVQ sur les ménages à faible revenu résidant dans les logements rénovés, sur la qualité des logements, sur le coût des loyers et sur la qualité de vie dans le quartier en général. Ces enquêtes fournissent par ailleurs l'occasion de faire le point sur le fonctionnement de ce programme et sur le suivi à lui donner.

1. CONTEXTE

1. CONTEXTE

1.1 Raison d'être du PRVQ

Le gouvernement du Québec a annoncé, en septembre 1995, son intention d'adopter de nouvelles mesures d'encouragement à la rénovation résidentielle, à la suite d'observations témoignant de besoins en rénovation plus manifestes dans les vieux quartiers centraux et suivant les recommandations émises à cet égard par les grandes villes-centres. C'est à la fois dans cette optique et en continuité avec les réalisations du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL, 1990 à 1996) et des programmes d'amélioration de quartiers des années 1970 que le Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ) a été conçu.

1.2 Historique du PRVQ

Le 17 avril 1996, le gouvernement du Québec a autorisé, par le décret 442-96, la mise en oeuvre par la Société d'habitation du Québec (SHQ) du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ).

Le gouvernement fédéral, dans une optique de maximisation du rendement et de l'efficacité des fonds publics, a autorisé que des fonds du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) soient utilisés pour financer une partie des coûts du PRVQ. Cette participation fédérale au PRVQ s'est consolidée dans l'entente du 24 septembre 1996. Le PRVQ constitue dès lors un programme à frais partagés SCHL-SHQ dont les objectifs poursuivis, et ultimement les personnes aidées, doivent s'apparenter à ceux du programme PAREL.

Depuis 1996, le Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ) a connu quatre phases. La première phase a débuté en avril 1996, la seconde fut lancée en avril 1997, la troisième en avril 1998 et la quatrième en décembre 1999. Le plan d'action gouvernementale, produit en 1997, prévoit la reconduction de ce programme jusqu'en 2001.

1.3 Objectifs du PRVQ

Le Programme de revitalisation des vieux quartiers a pour objectif premier de stimuler la rénovation résidentielle au profit des ménages à faible revenu occupant généralement des logements détériorés des vieux quartiers des grandes agglomérations urbaines du Québec. Ce programme répond à la volonté exprimée par les grandes villes du Québec de revitaliser la fonction résidentielle dans leurs quartiers anciens. Il s'inscrit de plus en continuité et de façon compatible avec les objectifs d'amélioration des conditions de logement des personnes ayant des besoins impérieux poursuivis par le PAREL.

Les interventions visées par le PRVQ s'avèrent par ailleurs cohérentes avec l'objectif poursuivi au sein du plan stratégique de la SHQ qui consiste à promouvoir l'amélioration des conditions de logement et d'habitat. Parmi les axes d'interventions retenus figure la revitalisation des quartiers centraux qui implique des investissements privés équivalant au moins aux investissements publics.

Le PRVQ dans sa conception constitue un programme-cadre avec de grandes lignes directrices. Un objectif accessoire et innovateur de ce programme est de permettre beaucoup de souplesse et d'innovation aux villes dans la définition et l'application des interventions admissibles. La poursuite de cet objectif suppose donc que les activités du programme font l'objet non seulement d'une délégation de pouvoir, mais d'une véritable décentralisation auprès des municipalités. Cette latitude dans la gestion du programme est accompagnée d'un partage égal du financement entre la SHQ et les villes participantes.

Par ailleurs, le PRVQ qui s'adresse exclusivement aux 31 villes-centres du Québec ainsi qu'à un nombre limité d'autres municipalités (10 dans la phase I et 12 dans la phase II), aux prises avec une problématique importante de revitalisation de leurs vieux quartiers, poursuit l'objectif conjugué de créer un impact significatif sur la revitalisation des vieux quartiers des municipalités ciblées et de maximiser l'effet des crédits gouvernementaux.

D'autre part, en plus de mettre l'accent sur la rénovation résidentielle, d'autres interventions prévues dans ce programme sont destinées, de façon complémentaire, à créer un milieu de vie de qualité pour les habitants des vieux quartiers les plus peuplés du Québec.

2. DESCRIPTION DU PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS

2. DESCRIPTION DU PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS

2.1 Municipalités ciblées

Quarante et une municipalités ont été ciblées lors de la phase I du Programme de revitalisation des vieux quartiers alors que 43 ont été retenues pour les phases subséquentes. Gatineau et Laval sont les deux villes qui se sont ajoutées à la liste initiale des municipalités admissibles au PRVQ. Nous retrouvons, dans ces municipalités admissibles, des quartiers en décroissance où se concentre une proportion élevée de ménages démunis et de logements détériorés par rapport aux autres municipalités de leur agglomération.

Le tableau 1 dresse une liste des municipalités admissibles en indiquant leur participation aux phases I et II du PRVQ.

Les 31 villes-centres des agglomérations urbaines, telles que définies par Statistique Canada et listées dans le rapport final de la Table ronde sur les villes-centres en 1994, figurent intégralement sur la liste des municipalités admissibles au PRVQ. Le choix de retenir d'emblée ces 31 villes-centres coïncide avec une volonté du gouvernement d'aider financièrement davantage les villes-centres des grandes agglomérations du Québec qui sont aux prises avec des coûts supplémentaires par rapport aux autres municipalités situées sur le territoire de ces agglomérations. Le phénomène de l'étalement urbain qui entraîne un déplacement des activités et des populations souvent aisées vers les municipalités périphériques a eu pour répercussion d'accentuer la détérioration des quartiers centraux et, par conséquent, d'accroître les besoins de revitalisation des villes-centres du Québec.

TABLEAU 1

10

**Municipalités ciblées par le PRVQ
et leur participation aux phases I et II**

Municipalité	Participation au PRVQ		Population totale 1996	AR/RMR
	Phase I	Phase II		
Chicoutimi	1	1	63 061	RMR de Chicoutimi
Hull	1		62 339	RMR de Hull
Montréal	1	1	1 016 376	RMR de Montréal
Québec	1	1	167 264	RMR de Québec
Sherbrooke	1	1	76 786	RMR de Sherbrooke
Trois-Rivières	1	1	48 419	RMR de Trois-Rivières
Total villes-centres / RMR	6	5		
Alma	1	1	26 127	AR d'Alma
Baie-Comeau	1	1	25 554	AR de Baie-Comeau
Cowansville			12 051	AR de Cowansville
Dolbeau-Mistassini	1	1	15 214	AR de Dolbeau
Drummondville	1		44 882	AR de Drummondville
Granby	1		43 316	AR de Granby
Joliette	1		17 541	AR de Joliette
Lachute	1	1	11 493	AR de Lachute
La Tuque	1		12 102	AR de La Tuque
Magog			14 050	AR de Magog
Matane			12 364	AR de Matane
Rimouski			31 773	AR de Rimouski
Rivière-du-Loup	1		14 721	AR de Rivière-du-Loup
Rouyn-Noranda	1		28 819	AR de Rouyn-Noranda
Saint-Georges			20 057	AR de Saint-Georges
Saint-Hyacinthe	1	1	38 981	AR de Saint-Hyacinthe
Saint-Jean-sur-Richelieu	1	1	36 435	AR de Saint-Jean-sur-Richelieu
Saint-Jérôme	1	1	23 916	AR de Montréal
Salaberry-de-Valleyfield	1	1	26 600	AR de Salaberry-de-Valleyfield
Sept-Îles			25 224	AR de Sept-Iles
Shawinigan	1	1	18 678	AR de Shawinigan
Sorel	1		23 248	AR de Sorel
Thetford Mines			17 635	AR de Thetford Mines
Val-d'Or			24 285	AR de Val d'Or
Victoriaville			38 174	AR de Victoriaville
Total villes-centres / AR	16	9		
Beauport	1	1	72 920	RMR de Québec
Cap-de-la-Madeleine	1		33 438	RMR de Trois-Rivières
Gatineau		1	100 702	RMR de Hull
Jonquière	1	1	56 503	RMR de Chicoutimi
Lachine	1	1	35 171	RMR de Montréal
LaSalle	1	1	72 029	RMR de Montréal
Laval			330 393	RMR de Montréal
Lévis	1		40 407	RMR de Québec
Longueuil	1	1	127 977	RMR de Montréal
Montréal-Nord	1	1	81 581	RMR de Montréal
Saint-Léonard			71 327	RMR de Montréal
Verdun	1	1	59 714	RMR de Montréal
Total des autres villes	9	8		
Total des municipalités ciblées	31	22		

Sources : Société d'habitation du Québec 1999 et Statistique Canada 1996.

Les 31 villes-centres ciblées sont :

- | | | |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1. Alma | 12. Magog | 22. Saint-Jérôme |
| 2. Baie-Comeau | 13. Matane | 23. Salaberry-de-Valleyfield |
| 3. Chicoutimi | 14. Montréal | 24. Sept-Îles |
| 4. Cowansville | 15. Québec | 25. Shawinigan |
| 5. Dolbeau-Mistassini | 16. Rimouski | 26. Sherbrooke |
| 6. Drummondville | 17. Rivière-du-Loup | 27. Sorel |
| 7. Granby | 18. Rouyn-Noranda | 28. Thetford Mines |
| 8. Hull | 19. Saint-Georges | 29. Trois-Rivières |
| 9. Joliette | 20. Saint-Hyacinthe | 30. Val-d'Or |
| 10. Lachute | 21. Saint-Jean-sur-Richelieu | 31. Victoriaville |
| 11. La Tuque | | |

Outre les villes-centres, le gouvernement a décidé d'étendre le PRVQ à d'autres municipalités qui sont aux prises avec une problématique importante de revitalisation de leurs vieux quartiers. Ces municipalités additionnelles doivent toutefois répondre à des critères d'admissibilité élaborés en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de la Métropole. C'est ainsi que 10 autres municipalités, n'ayant pas le statut de ville-centre, furent retenues lors de la phase I et 12 autres lors de la phase II et des phases subséquentes. Toutes ces municipalités sont situées au sein des grandes régions métropolitaines du Québec. D'ailleurs, parmi ces 12 municipalités additionnelles, 6 se retrouvent dans la région métropolitaine de Montréal, 2 dans celle de Québec et une dans chacune des RMR de Trois-Rivières, de Chicoutimi et de Hull.

Les 12 autres municipalités ciblées sont les suivantes :

- | | | |
|------------------------|------------|-------------------|
| 1. Beauport | 5. Lachine | 9. Longueuil |
| 2. Cap-de-la-Madeleine | 6. LaSalle | 10. Montréal-Nord |
| 3. Gatineau* | 7. Laval* | 11. Saint-Léonard |
| 4. Jonquière | 8. Lévis | 12. Verdun |

* Gatineau et Laval ont été ciblées seulement à partir de la phase II du PRVQ.

2.1.1 Critères d'admissibilité

Pour être admissibles au PRVQ, les 12 municipalités autres que les villes-centres doivent inclure sur leur territoire des secteurs de recensement ou encore des secteurs de dénombrement qui répondent aux critères d'admissibilité suivants :

- au moins 35 % des ménages sont locataires ;
- au moins 25 % des ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$;
- au moins 50 % des logements ont été construits avant 1971 ;
- il y a eu décroissance de la population entre 1986 et 1991.

De plus, afin d'assurer que les interventions effectuées dans le cadre de ce programme créent un impact significatif de revitalisation, les municipalités ciblées autres que les villes-centres doivent satisfaire aux critères additionnels suivants :

- la population de l'ensemble des secteurs de dénombrement ou de recensement admissibles d'une municipalité est d'au moins 10 000 habitants ;
- les secteurs admissibles regroupent au moins 25 % des logements de la municipalité (*exceptionnellement les villes de Gatineau et de Laval ne répondent pas à ce critère, mais présentent néanmoins un poids démographique régional important*).

Il est à noter que, parmi les 31 villes-centres listées ci-dessus, certaines ne satisfont pas aux critères qui ont servi à déterminer l'admissibilité au programme des 12 autres municipalités n'ayant pas le statut de ville-centre. Cependant, le but du programme, qui est d'aider financièrement davantage les villes-centres aux prises avec une problématique particulière, justifie ce choix gouvernemental.

2.1.2 Admissibilité des quartiers ciblés par une municipalité

Toutes les municipalités ciblées par le PRVQ ont la responsabilité, lors de la préparation de leur «programme municipal de revitalisation», de délimiter le ou les quartiers où elles ont l'intention d'appliquer les interventions prévues au PRVQ.

Une municipalité qui n'est pas une ville-centre, c'est-à-dire une des 12 municipalités qui a répondu aux critères d'admissibilité cités précédemment, doit s'assurer que les quartiers qu'elle désigne sur son territoire renferment la majeure partie des secteurs de recensement ou de dénombrement qui l'ont rendue admissible au PRVQ.

De plus, qu'elle soit ville-centre ou non, une municipalité ciblée doit démontrer à la SHQ que le ou les quartiers sélectionnés, pour l'application du programme, présentent les caractéristiques suivantes:

- le quartier couvre une partie restreinte du territoire afin de permettre une concentration des interventions et d'accentuer les effets d'entraînement;
- le quartier est situé sur une partie du territoire de la municipalité qui comprend une proportion importante de logements ayant des besoins de rénovation par rapport au reste du territoire ;
- les quartiers choisis regroupent obligatoirement une concentration de ménages à faible revenu;
- l'ensemble des quartiers délimités ne regroupe pas plus de 50 % des logements de la ville.

Sous réserve de l'approbation de la SHQ, une certaine marge de manoeuvre est possible lors de la définition des secteurs retenus et du niveau d'intervention que propose une municipalité au sein de ses vieux quartiers. C'est donc dire qu'une municipalité peut autoriser des activités prévues au PRVQ dans différents quartiers anciens ou encore spécifier le type d'intervention qu'elle veut appliquer dans un quadrilatère à l'intérieur d'un quartier. Elle peut aussi prévoir, avec l'autorisation de la SHQ, d'affecter jusqu'à 25 % du budget total qui lui est alloué par la SHQ à des interventions à l'extérieur des quartiers désignés, lorsque moins du quart des logements sur son territoire se trouvent dans les quartiers désignés.

2.2 Règles générales du PRVQ

L'aide du PRVQ pour la revitalisation des vieux quartiers s'adresse essentiellement au propriétaire-occupant ou au propriétaire-bailleur d'un bâtiment résidentiel situé dans les quartiers ciblés par les villes participantes. Pour chaque dollar investi par la municipalité, le gouvernement verse aussi un dollar. Il est prévu que le propriétaire doit assumer au moins le tiers du coût des travaux. Si le propriétaire est une coopérative d'habitation ou un organisme à but non lucratif, la participation de celui-ci est fixée à 25 %. Par ailleurs, si les travaux sont effectués sur une propriété municipale, la SHQ contribue à la moitié des coûts admissibles assumés par la municipalité.

Les règles générales qui s'appliquent à l'ensemble des interventions du PRVQ et à toutes les municipalités participantes concernent :

- l'aide financière ;
- les coûts reconnus et des bâtiments non admissibles ;
- l'obligation que les travaux soient exécutés par un entrepreneur détenant une licence de la Régie du bâtiment du Québec ;
- le respect des normes minimales relatives à la réparation de toute défectuosité majeure;
- l'obligation de prévoir des dispositions pour la protection des locataires et pour garantir des engagements du propriétaire ;
- la mise en garde que l'aide financière accordée en vertu du PRVQ ne peut être cumulée à celle accordée par un autre programme, tel Achat-rénovation, PAD, PRIL, RéparAction, PARCQ.

Une description détaillée de ces règles générales est présentée à l'annexe 1.

2.3 Phases du PRVQ

Pour faciliter la compréhension et le suivi des programmations budgétaires, il a été convenu de répartir dans le temps les budgets alloués, les échéanciers d'engagements, de fermetures et de déboursés relatifs aux dossiers de revitalisation présentés à la SHQ par les municipalités participantes. Cette répartition a été traduite en phases. À chacune des phases sont associés une date de lancement, une date limite d'engagement, une période de consolidation et d'ajustements des engagements qui s'étend sur un an et une date limite de paiement de l'aide financière. Une municipalité a trois ans après la date d'engagement d'un dossier pour déboursier l'aide financière.

Pour les phases I et II, dont il est question dans cette évaluation, et pour les phases III et IV, à titre de renseignements, ces dates sont respectivement les suivantes :

Phase 1

Date d'annonce par le ministre :	3 avril 1996
Date limite d'engagement :	31 mars 1998
Période de consolidation et d'ajustement des engagements :	31 mars 1998 au 31 mars 1999
Date limite du paiement de l'aide financière :	31 mars 2002

Phase 2

Date d'annonce par le ministre :	1 ^{er} avril 1997
Date limite d'engagement :	31 mars 1999
Période de consolidation et d'ajustement des engagements :	31 mars 1999 au 31 mars 2000
Date limite du paiement de l'aide financière :	31 mars 2003

Phase 3

Date d'annonce par le ministre :	1 ^{er} avril 1998
Date limite d'engagement :	31 mars 2000
Période de consolidation et d'ajustement des engagements :	31 mars 2000 au 31 mars 2001
Date limite du paiement de l'aide financière :	31 mars 2004

Phase 4

Date d'annonce par le ministre :	17 décembre 1999
Date limite d'engagement :	31 mars 2001
Période de consolidation et d'ajustement des engagements :	31 mars 2001 au 31 mars 2002
Date limite du paiement de l'aide financière :	31 mars 2005

2.4 Volets du PRVQ

Le PRVQ comprend actuellement trois volets :

- Volet 1 - La rénovation résidentielle ;
- Volet 2 - La mise en valeur du quartier ;
- Volet 3 - La conservation du patrimoine.

La phase I du PRVQ, lancée en 1996, ne comprenait que deux volets. Cependant, lors de la reconduction de ce programme en avril 1997, la SHQ a jugé opportun d'apporter des améliorations qui ont conduit à l'ajout d'un troisième volet, **conservation du patrimoine**, ainsi qu'à la modification des paramètres du programme initial. Ces changements apportés au programme pour la phase II ont été maintenus tels quels pour la phase III.

2.4.1 Volet 1 - La rénovation résidentielle

De façon générale, un minimum de 85 % des interventions admissibles dans le cadre du PRVQ doivent relever du volet, **rénovation résidentielle**. Si une municipalité met en place une activité de préservation et d'amélioration des caractères architecturaux telle que décrite dans le second volet du PRVQ, ce pourcentage peut être réduit à 75 % du budget total.

Les activités qui sont visées dans ce premier volet, **rénovation résidentielle (R)**, concernent :

- R1- la remise en état d'un logement ;
- R2- l'ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel ;
- R3- le réaménagement de logements ;
- R4- le recyclage ;
- R5- l'adaptation de domicile ;
- R6- la démolition d'un bâtiment accessoire ;
- R7- l'amélioration de la façade commerciale d'un bâtiment mixte ;
- R8- la construction résidentielle ;
- R9- la sécurité.

De façon plus spécifique, la municipalité doit consacrer un minimum de 30 % du budget total à l'activité **remise en état d'un logement (R1)** de bâtiment résidentiel ou mixte présentant une défektivité importante et un autre 30 % à l'activité **recyclage (R4)** de ce volet. Si la municipalité ne met pas en place une activité **recyclage** elle devra alors consacrer au moins 60 % du budget total à la **remise en état d'un logement**. Le fait de mettre l'accent sur ces types de travaux affermit la poursuite de l'objectif premier du programme qui est d'améliorer les conditions de logement des personnes ayant des besoins impérieux à ce niveau. L'annexe 2 fournit une description détaillée des travaux visés par chacune des activités du volet **rénovation résidentielle (R1 à R9)**.

2.4.2 Volet 2 - La mise en valeur du quartier

Le deuxième volet dit de **mise en valeur du quartier** permet aux villes, qui le désirent, de consacrer une portion de la subvention gouvernementale et municipale à d'autres travaux d'amélioration de quartier. Le 15 % du budget qui est alloué à la **mise en valeur du quartier** peut être augmenté jusqu'à 25 % dans le cas particulier où l'activité vise la protection ou la mise en valeur d'un immeuble présentant des aspects architecturaux ou patrimoniaux particuliers (Q8).

L'ensemble des activités comprises dans ce second volet **mise en valeur du quartier** (Q) sont :

- Q1- l'aménagement d'un espace vert ;
- Q2- l'installation de mobilier urbain permanent ;
- Q3- l'installation d'équipements de loisir ;
- Q4- l'aménagement des espaces de stationnement ;
- Q5- l'amélioration de la vocation résidentielle du quartier ;
- Q6- l'amélioration d'un édifice non résidentiel ;
- Q7- l'accession à la propriété ;
- Q8- la préservation et l'amélioration des caractères architecturaux.

Des précisions relatives à certaines activités du volet **mise en valeur du quartier** (Q1 à Q8) sont listées à l'annexe 3.

2.4.3 Volet 3 - La conservation du patrimoine

Ce troisième volet, introduit seulement à partir de la seconde phase du PRVQ, vise à mettre en valeur l'aspect patrimonial de certains bâtiments. Contrairement aux deux autres, ce volet peut s'appliquer à d'autres municipalités que celles qui sont admissibles au PRVQ et ne doit donc pas nécessairement se limiter à des quartiers délimités aux fins de ce programme. La participation financière d'une municipalité peut même provenir en partie ou en totalité d'un autre organisme ou du propriétaire. La SHQ, pour l'administration de ce volet, s'est associée avec le ministère de la Culture et des communications (MCC) à qui elle a confié les responsabilités suivantes :

- réception des demandes de subvention ;
- analyse des projets selon les règles convenues avec la SHQ (un comité conjoint SHQ-MCC fait une recommandation sur l'approbation des projets aux deux ministres responsables) ;
- autorisation et suivi les projets retenus en respectant les règles du programme ;
- analyse des demandes de paiement des subventions lors de la réalisation des travaux et recommandation de paiement à la SHQ.

Le MCC, qui par l'entremise de ses bureaux régionaux, avait déjà constitué une liste de projets pouvant s'effectuer rapidement, a privilégié la réalisation de ceux-ci dans la phase II. Cependant, lors des prochaines phases, la SHQ a convenu avec le MCC qu'une proportion significative des projets sélectionnés serait située sur le territoire de municipalités participant aux autres volets du programme et aurait une vocation résidentielle.

Étant donné que ce troisième volet, qui vise avant tout la conservation du patrimoine, diffère quelque peu des deux autres dont l'objectif est d'améliorer la condition des logements au sein des vieux quartiers, l'analyse des données relatives au volet **conservation du patrimoine** est traitée de façon distincte à l'annexe 4. En isolant ainsi le volet **conservation du patrimoine** au sein de cet exercice global d'évaluation du PRVQ, il est possible de commenter plus justement les réelles interventions de revitalisation du programme sur le terrain et d'apporter en sus des commentaires appropriés concernant ce troisième volet, **conservation du patrimoine**.

2.5 Gestion du programme

Le Programme de revitalisation des vieux quartiers est un programme-cadre à l'intérieur duquel une ville élabore son propre programme de revitalisation et le fait approuver par la SHQ, avant de le mettre en application sur son territoire. En agissant de la sorte, le gouvernement a voulu favoriser la participation beaucoup plus directe des municipalités en reconnaissant que le milieu local est le mieux placé pour déterminer les actions concrètes à entreprendre.

De plus, les modalités et les paramètres du PRVQ ainsi que les améliorations apportées à ce programme, au cours des phases subséquentes, ont été définis par des représentants de 12 villes-centres du Québec regroupés au sein d'un comité technique, présidé par la Société d'habitation. Cette forme de collaboration traduit également la volonté de la SHQ d'assurer que les actions de revitalisation préconisées soient adaptées au contexte local.

Une fois qu'un programme municipal de revitalisation est approuvé par la SHQ et que l'entente de gestion entre la municipalité et la SHQ est signée, la ville devient entièrement responsable de l'administration du programme. Elle n'est pas mandataire de la SHQ puisqu'elle administre son propre programme auquel participe financièrement la SHQ. Ceci implique, entre autres, que la ville doit assumer en totalité tout engagement financier ou tout débours d'aide financière non conforme à l'entente. Elle autorise directement tout dossier admissible au PRVQ et verse l'aide financière, sans autorisation préalable de la SHQ.

À partir de la phase II, la ville a l'obligation de transmettre mensuellement, et non tous les trois mois, à la SHQ un sommaire des engagements réels. La ville de son côté réclame tous les mois à la SHQ sa participation financière pour les subventions versées au propriétaire. Cette réclamation est accompagnée de fiches détaillées pour chaque projet réalisé. Sur une base annuelle, le vérificateur désigné par la ville produit à la SHQ un état vérifié des transactions financières de la ville pour s'assurer de leur conformité à l'entente de gestion. D'autres modalités administratives sont prévues pour assurer le bon fonctionnement de ce programme et la liste complète figure dans un document descriptif destiné aux municipalités.

2.6 Financement du programme

Le gouvernement a alloué pour la première phase du PRVQ un budget de 50 M\$, alors qu'il s'est engagé pour les phases ultérieures à livrer une enveloppe budgétaire de 20 M\$. De ce 20 M\$, 2 M\$ sont réservés au troisième volet **conservation du patrimoine**. Ce troisième volet s'applique uniquement à des projets retenus par la SHQ et le ministère de la Culture et des Communications. C'est donc actuellement un total de 18 M\$ qui est destiné à la réalisation d'activités de revitalisation lors de la phase II et des phases subséquentes du PRVQ.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) participe au financement de ce programme par sa contribution à la SHQ. Sur les quelque 54,8 M\$ engagés au nom de la SHQ dans les phases I et II du PRVQ, entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 mars 1999, la SCHL a versé à la SHQ 30,5 M\$, ce qui correspond à une contribution de 55,6 % de la part de la SCHL comparativement à une contribution effective de 44,4 % de la part de la SHQ, soit 24,3 M\$. Dans le cadre de ce programme, il est entendu que les sommes versées par la SCHL doivent être utilisées pour venir en aide aux personnes qui ont des besoins impérieux de logement. Les montants injectés par le fédéral dans ce programme aux cours des trois dernières années sont listés au tableau 2.

Concrètement, le gouvernement du Québec s'est engagé à verser un dollar pour chaque dollar investi par le palier municipal, jusqu'à concurrence d'une somme maximale établie par la SHQ pour chacune des villes ciblées, et la contribution du propriétaire a été fixée à au moins le tiers du coût des travaux.

TABLEAU 2

**Contribution de la SCHL aux phases I et II du PRVQ
En date du 31 mars 1999**

1996 - 1997 1 ^{er} janvier au 31 mars	1997 - 1998 1 ^{er} avril au 31 mars	1998 -1999 1 ^{er} avril au 31 mars	Total 1 ^{er} janvier 1996 au 31 mars 1999
11,5 M\$	5,4 M\$	13,6 M\$	30,5 M\$

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

2.7 Répartition budgétaire parmi les villes participantes

Le budget alloué aux municipalités ciblées lors des phases I et II a été déterminé selon leur poids démographique. Dans le cas des 31 villes-centres, c'est la population totale de la municipalité qui a déterminé les sommes réservées par municipalité, tandis que pour chacune des 12 autres villes ce fut la somme des populations des secteurs de recensement qui les ont rendues admissibles au programme qui a été considéré. Ce choix d'allocation budgétaire privilégie donc les villes-centres par rapport aux autres grandes municipalités n'ayant pas ce statut.

Selon leur participation aux phases du PRVQ, les municipalités ont jusqu'à la fin de mars 1999, 2000 ou 2001 pour établir la liste définitive des dossiers engagés. À compter de ces dates, les montants engagés seront périmés si les dossiers sont annulés par le propriétaire ou la municipalité. Il est prévu que le paiement de l'aide financière pourra s'effectuer jusqu'au 31 mars 2002 pour la phase I, jusqu'au 31 mars 2003 pour la phase II et jusqu'au 31 mars 2004 pour la phase III.

Le tableau 3 liste par municipalité ciblée les sommes allouées par la SHQ pour les phases I et II ainsi que les sommes réellement déboursées pour chacune des municipalités participant au PRVQ, en date du 31 mars 1999.

Les engagements réels

Au 31 mars 1999, les engagements reçus à la SHQ pour la phase I s'élevaient à 41,4 M\$. Exceptionnellement les villes de Lévis, Longueuil et Rouyn-Noranda bénéficient d'un délai additionnel (31 mars 2000) pour dépenser les sommes de la phase I du PRVQ.

Au 31 mars 1999, les engagements reçus pour la phase II s'élevaient à 12,4 M\$, outre l'enveloppe budgétaire de 2 M\$ allouée au volet **conservation du patrimoine**, qui d'ailleurs est déjà entièrement réservée.

TABLEAU 3
Répartition par municipalité de l'allocation budgétaire de la SHQ
et total des dossiers payés pour les phases I et II du PRVQ
En date du 31 mars 1999

Municipalité	Allocations budgétaires SHQ		Dossiers payés par la SHQ au 31 mars 1999								
	PHASE I	PHASE II	PHASE I			PHASE II			PHASES I & II		
	50 M\$	18 M\$	TOTAL	Rénovation	Mise en valeur	TOTAL	Rénovation	Mise en valeur	TOTAL	Rénovation	Mise en valeur
Chicoutimi	1 200 000 \$	650 000 \$	861 059 \$	720 168 \$	140 891 \$	173 622 \$	156 397 \$	17 225 \$	1 034 681 \$	876 565 \$	158 116 \$
Hull	1 225 000 \$	0 \$	807 792 \$	661 542 \$	146 250 \$	0 \$	0 \$	0 \$	807 792 \$	661 542 \$	146 250 \$
Montréal	20 205 588 \$	7 800 000 \$	16 294 171 \$	16 294 171 \$	0 \$	940 088 \$	769 240 \$	170 848 \$	17 234 259 \$	17 063 411 \$	170 848 \$
Québec	6 500 000 \$	2 500 000 \$	5 383 062 \$	4 564 904 \$	818 158 \$	765 119 \$	597 266 \$	167 853 \$	6 148 180 \$	5 162 170 \$	986 011 \$
Sherbrooke	2 000 000 \$	600 000 \$	887 955 \$	787 955 \$	100 000 \$	48 871 \$	48 871 \$	0 \$	936 826 \$	836 826 \$	100 000 \$
Trois-Rivières	950 000 \$	500 000 \$	502 246 \$	417 564 \$	84 683 \$	153 873 \$	110 041 \$	43 832 \$	656 119 \$	527 605 \$	128 515 \$
<i>TOTAL RMR - 6</i>	<i>32 080 588 \$</i>	<i>12 050 000 \$</i>	<i>24 736 283 \$</i>	<i>23 446 302 \$</i>	<i>1 289 981 \$</i>	<i>2 081 572 \$</i>	<i>1 681 814 \$</i>	<i>399 758 \$</i>	<i>26 817 855 \$</i>	<i>25 128 116 \$</i>	<i>1 689 739 \$</i>
Alma	490 000 \$	200 000 \$	5 260 \$	1 600 \$	3 660 \$	0 \$	0 \$	0 \$	5 260 \$	1 600 \$	3 660 \$
Baie-Comeau	490 000 \$	200 000 \$	411 775 \$	407 980 \$	3 796 \$	0 \$	0 \$	0 \$	411 775 \$	407 980 \$	3 796 \$
Cowansville	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Dolbeau-Mistassini	250 000 \$	200 000 \$	246 576 \$	209 076 \$	37 500 \$	106 177 \$	106 177 \$	0 \$	352 753 \$	315 253 \$	37 500 \$
Drummondville	360 000 \$	0 \$	333 488 \$	333 488 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	333 488 \$	333 488 \$	0 \$
Granby	825 000 \$	0 \$	763 543 \$	623 818 \$	139 725 \$	0 \$	0 \$	0 \$	763 543 \$	623 818 \$	139 725 \$
Joliette	330 000 \$	0 \$	328 808 \$	325 159 \$	3 649 \$	0 \$	0 \$	0 \$	328 808 \$	325 159 \$	3 649 \$
La Tuque	250 000 \$	0 \$	242 885 \$	205 385 \$	37 500 \$	0 \$	0 \$	0 \$	242 885 \$	205 385 \$	37 500 \$
Lachute	250 000 \$	200 000 \$	245 474 \$	207 974 \$	37 500 \$	164 555 \$	134 555 \$	30 000 \$	410 029 \$	342 529 \$	67 500 \$
Magog	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Matane	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Rimouski	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Rivière-du-Loup	265 000 \$	0 \$	264 984 \$	225 234 \$	39 750 \$	0 \$	0 \$	0 \$	264 984 \$	225 234 \$	39 750 \$
Rouyn-Noranda	490 000 \$	0 \$	149 154 \$	101 355 \$	47 800 \$	0 \$	0 \$	0 \$	149 154 \$	101 355 \$	47 800 \$
Saint-Georges	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Saint-Hyacinthe	750 000 \$	300 000 \$	579 266 \$	487 279 \$	91 987 \$	68 791 \$	42 436 \$	26 355 \$	648 056 \$	529 715 \$	118 342 \$
Saint-Jean-sur-Richelieu	875 000 \$	300 000 \$	584 965 \$	509 965 \$	75 000 \$	79 401 \$	79 401 \$	0 \$	664 365 \$	589 365 \$	75 000 \$
Saint-Jérôme	490 000 \$	210 000 \$	436 719 \$	363 219 \$	73 500 \$	122 866 \$	72 866 \$	50 000 \$	559 585 \$	436 085 \$	123 500 \$
Salaberry-de-Valleyfield	535 000 \$	200 000 \$	382 101 \$	382 101 \$	0 \$	28 120 \$	28 120 \$	0 \$	410 220 \$	410 220 \$	0 \$
Sept-Îles	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Shawinigan	390 000 \$	400 000 \$	304 193 \$	291 276 \$	12 918 \$	0 \$	0 \$	0 \$	304 193 \$	291 276 \$	12 918 \$
Sorel	460 000 \$	0 \$	317 803 \$	285 002 \$	32 801 \$	0 \$	0 \$	0 \$	317 803 \$	285 002 \$	32 801 \$
Thetford Mines	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Val-d'Or	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Victoriaville	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<i>TOTAL AR - 25</i>	<i>7 500 000 \$</i>	<i>2 210 000 \$</i>	<i>5 596 990 \$</i>	<i>4 959 906 \$</i>	<i>637 084 \$</i>	<i>569 909 \$</i>	<i>463 554 \$</i>	<i>106 355 \$</i>	<i>6 166 899 \$</i>	<i>5 423 460 \$</i>	<i>743 439 \$</i>
Beauport	290 000 \$	200 000 \$	284 167 \$	240 917 \$	43 250 \$	78 365 \$	48 365 \$	30 000 \$	362 532 \$	289 282 \$	73 250 \$

TABLEAU 3
Répartition par municipalité de l'allocation budgétaire de la SHQ
et total des dossiers payés pour les phases I et II du PRVQ
En date du 31 mars 1999

Municipalité	Allocations budgétaires SHQ		Dossiers payés par la SHQ au 31 mars 1999								
	PHASE I	PHASE II	PHASE I			PHASE II			PHASES I & II		
	50 M\$	18 M\$	TOTAL	Rénovation	Mise en valeur	TOTAL	Rénovation	Mise en valeur	TOTAL	Rénovation	Mise en valeur
Cap-de-la-Madeleine	250 000 \$	0 \$	219 686 \$	209 132 \$	10 555 \$	0 \$	0 \$	0 \$	219 686 \$	209 132 \$	10 555 \$
Gatineau	non ciblée	200 000 \$	0 \$	0 \$	0 \$	146 502 \$	139 781 \$	6 721 \$	146 502 \$	139 781 \$	6 721 \$
Jonquière	1 000 000 \$	600 000 \$	906 349 \$	777 607 \$	128 742 \$	90 473 \$	82 973 \$	7 500 \$	996 822 \$	860 580 \$	136 242 \$
Lachine	250 000 \$	200 000 \$	201 623 \$	164 785 \$	36 838 \$	43 909 \$	13 909 \$	30 000 \$	245 532 \$	178 694 \$	66 838 \$
LaSalle	325 000 \$	200 000 \$	196 763 \$	146 619 \$	50 144 \$	58 947 \$	40 985 \$	17 963 \$	255 710 \$	187 603 \$	68 107 \$
Laval	non ciblée	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Lévis	1 000 000 \$	0 \$	427 390 \$	350 021 \$	77 369 \$	0 \$	0 \$	0 \$	427 390 \$	350 021 \$	77 369 \$
Longueuil	1 000 000 \$	300 000 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Montréal-Nord	725 000 \$	250 000 \$	178 397 \$	178 397 \$	0 \$	39 809 \$	39 809 \$	0 \$	218 206 \$	218 206 \$	0 \$
Saint-Léonard	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Verdun	435 000 \$	200 000 \$	216 434 \$	193 899 \$	22 535 \$	19 950 \$	19 950 \$	0 \$	236 384 \$	213 849 \$	22 535 \$
<i>TOTAL autres villes - 12</i>	<i>5 275 000 \$</i>	<i>2 150 000 \$</i>	<i>2 630 808 \$</i>	<i>2 261 375 \$</i>	<i>369 433 \$</i>	<i>477 954 \$</i>	<i>385 771 \$</i>	<i>92 183 \$</i>	<i>3 108 761 \$</i>	<i>2 647 146 \$</i>	<i>461 616 \$</i>
Total des municipalités - 43	44 855 588 \$	16 410 000 \$	32 964 081 \$	30 667 583 \$	2 296 498 \$	3 129 434 \$	2 531 138 \$	598 296 \$	36 093 515 \$	33 198 721 \$	2 894 794 \$

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

Les sommes payées

En date du 31 mars 1999, la SHQ a déboursé 36 093 514 \$ en subventions pour la réalisation de travaux de revitalisation en vertu du PRVQ. Dans une proportion de 91 % (32 964 081 \$), les montants alloués ont servi à payer des dossiers de la phase I du programme, alors que seulement 9 % (3 129 434 \$) du total des sommes payées par la SHQ à cette date a été affecté à des dossiers de la phase II. Il faut noter toutefois que le lancement de la phase II datait alors d'un an seulement.

TABLEAU 4

**Répartition par volet de la subvention payée par la SHQ
pour les phases I & II du PRVQ
En date du 31 mars 1999**

Subvention SHQ	Total des sommes payées par la SHQ		Volet - Rénovation résidentielle		Volet - Mise en valeur du quartier	
PHASE I	32 964 081 \$ (91 %)	100%	30 667 583 \$	93%	2 296 498 \$	7%
PHASE II	3 129 434 \$ (9 %)	100%	2 531 138 \$	81%	598 292 \$	19%
Total PHASES I & II	36 093 515 \$ (100 %)	100%	33 198 721 \$	92%	2 894 790 \$	8%

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

Le tableau 4 indique que de la somme totale payée par la SHQ pour les travaux effectués lors des phases I et II du PRVQ, 33 198 721 \$, soit 92 %, ont été affectés à des activités de rénovation résidentielle, ce qui constitue une proportion bien au-delà du 85 % exigé dans l'entente-cadre du programme. Les sommes déboursées par la SHQ pour des activités de mise en valeur du quartier totalisent par conséquent seulement 2 894 790 \$, soit 8 % et non 15 % du total de la subvention de la SHQ, tel qu'autorisée.

TABLEAU 5

**Sommes investies dans le PRVQ
En date du 31 mars 1999**

PHASES I & II	Total des sommes investies	%
Total des travaux	228 646 414 \$	100 %
<i>Total subvention SHQ/municipalités</i>	72 187 032 \$	32 %
Subvention SHQ	36 093 516 \$	16 %
Subvention municipale	36 093 516 \$	16 %
Contribution du propriétaire	156 459 382 \$	68 %

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

La répartition détaillée des sommes investies par la SHQ, les municipalités et les propriétaires pour réaliser des travaux de rénovation résidentielle et de mise en valeur du quartier dans chacune des villes participantes, est présentée dans une série de tableaux figurant dans un document annexe et sera discutée davantage dans la section traitant de l'analyse factuelle du PRVQ.

Globalement, le total des sommes investies en date du 31 mars 1999 pour la réalisation de travaux de revitalisation engendrés par le PRVQ s'élève à 228 646 414 \$. Comme le montre le tableau 5, la subvention de la SHQ compte pour 16 % de cette somme totale, la contribution des municipalités représente une proportion équivalente à celle de la SHQ, alors que la part investie par les propriétaires, qui est de loin la plus importante, accapare 68 % des coûts totaux des travaux de revitalisation reliés à ce programme.

3. ÉVALUATION DU PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS

3. ÉVALUATION DU PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS

Considérant les objectifs du Programme de revitalisation des vieux quartiers, il s'agit à partir de l'analyse des données administratives de la SHQ et des résultats des deux enquêtes de répondre à un certain nombre de questions. *A priori*, il importe de vérifier l'atteinte des objectifs premiers du PRVQ en se demandant :

- si les ménages avec des besoins impérieux de logements ont effectivement bénéficié d'une amélioration de leur condition de logement grâce aux travaux effectués dans le cadre de ce programme ?
- si l'argent déboursé a servi effectivement à réaliser des travaux de revitalisation résidentielle au sein des quartiers anciens des grandes villes du Québec ?

En second lieu, il convient d'examiner si la poursuite des objectifs complémentaires a produit des résultats satisfaisants en vérifiant :

- si l'introduction dans ce programme de l'aspect innovateur, qui consiste à accorder une liberté d'action aux municipalités à l'égard de l'adoption et de la gestion de leur propre programme de revitalisation, a permis une mise en oeuvre cohérente des visés du programme-cadre qu'est le PRVQ ?
- si le ciblage de quartiers dans les grandes villes du Québec, où il y a une nette concentration de logements à revitaliser et une proportion significative de ménages à faible revenu, a produit des retombées réelles dans ces quartiers et répondu aux besoins de revitalisation de ces municipalités?
- si, considérant la revitalisation comme un ensemble d'interventions sur le milieu, les travaux effectués dans le cadre du PRVQ ont apporté une plus-value à la qualité de vie des habitants des quartiers ciblés et suscité des effets d'entraînement ?

Les éléments de réponse à ces questionnements sont présentés en trois parties. La première s'attarde à l'analyse factuelle des données administratives disponibles à la SHQ et les seconde et troisième parties examinent les résultats de deux enquêtes entreprises au cours de l'automne 1999, soit une première auprès des 43 municipalités ciblées par le PRVQ et une seconde auprès des locataires et des propriétaires dont les logements ont été rénovés.

3.1 ANALYSE FACTUELLE DU PRVQ

3.1 Analyse factuelle du PRVQ

Compte tenu de l'objectif du PRVQ de revitaliser la fonction résidentielle dans les quartiers anciens des grandes villes du Québec, l'analyse factuelle des données administratives du PRVQ mettra en lumière la participation des villes ciblées, les sommes investies au sein des volets 1 et 2 **revitalisation résidentielle** et **mise en valeur du quartier**, les sommes investies par type d'activité dans ces deux volets, la contribution des partenaires et le coût moyen par unité de logement. Cette analyse des données nous révélera si l'argent investi par la SHQ a servi effectivement à réaliser des travaux de revitalisation résidentielle au sein des quartiers anciens des grandes villes du Québec, et si, d'une part, la participation des municipalités et, d'autre part, la contribution des propriétaires de bâtiments à revitaliser témoignent de l'intérêt pour ce type de programme et enfin si les paramètres de base du programme ont été respectés.

3.1.1 Participation des villes ciblées

Parmi les 41 municipalités ciblées lors de la phase I, 31 municipalités, soit 76 %, ont participé au PRVQ. Il s'agit des 6 villes-centres des 6 régions métropolitaines de recensement (RMR), de 16 des 25 villes-centres des agglomérations de recensement (AR) et de 9 des 10 autres municipalités ciblées.

La participation des villes-centres des RMR à la phase I du PRVQ est complète, celle des villes-centres des AR est partielle, soit de 64 %, alors que celle des autres villes ciblées est très importante, soit 90 %.

Parmi les 43 municipalités ciblées lors de la phase II (considérant les ajouts de Gatineau et de Laval), 22 municipalités ont participé à cette seconde phase du programme. L'ensemble de ces 22 municipalités, à l'exception de la ville de Gatineau, avaient déjà pris part à la phase I du programme. Pour les municipalités ayant choisi de participer à la phase II du PRVQ, leur participation antérieure à la phase I semble ainsi être un facteur déterminant en ce qui a trait à la poursuite de ce programme.

Pour la deuxième phase du PRVQ, le taux global de participation est de 51 %, comparativement à 76 % pour la première phase, c'est-à-dire que 5 des 6 villes-centres des RMR ont renouvelé leur inscription (à l'exception de la ville de Hull), seulement 9 des 25 villes-centres des AR ont participé à cette seconde phase, alors que 8 des 12 autres villes ciblées ont confirmé leur participation au programme.

La participation des villes-centres des RMR à la phase II du PRVQ est donc incomplète (83 %) en raison de l'absence de Hull, celle des villes-centres des AR est en décroissance significative avec seulement 36 % de participation, comparativement à 64 % dans la phase I, alors que celle des autres villes ciblées se chiffre tout de même à 67 %, par rapport à 90 % dans la phase I.

Les 10 municipalités admissibles qui n'ont pas pris part au PRVQ au moment de la phase I ont toutes également choisi de ne pas participer à la phase II. De plus, lors de la deuxième phase, le nombre de municipalités ciblées qui ont choisi de ne pas souscrire au PRVQ a doublé, c'est-à-dire 21 des 43 municipalités ciblées n'ont pas participé à la phase II.

Ainsi, dans la phase I, les trois quarts des municipalités admissibles au programme y ont participé, alors que, dans la phase II, seulement la moitié des municipalités ciblées ont choisi d'y prendre part. Aucune nouvelle municipalité ne s'est ajoutée lors de la phase II à la liste des municipalités participantes, à l'exception de Gatineau qui n'était pas désignée dans la phase I.

Il appert donc que les municipalités qui n'ont pas eu les ressources nécessaires ou encore l'intérêt suffisant pour participer au PRVQ au moment de la phase I ne les ont pas plus eus alors qu'elles étaient informées pour une seconde fois, par la SHQ, qu'une enveloppe budgétaire pour la phase II de ce programme leur était réservée.

Nonobstant la volonté et l'intérêt des six grandes villes-centres des RMR du Québec de répondre aux besoins manifestes de revitalisation sur leur territoire, la réponse des 25 autres villes-centres situées dans les AR est moins systématique. Par contre, parmi les 12 autres municipalités admissibles, mais non listées comme villes-centres, la réponse à ce programme semble plus favorable. Cette situation peut s'expliquer par le fait que les 25 villes-centres des AR du Québec ont été retenues d'emblée au sein de ce programme, alors que les 12 municipalités additionnelles ont été sélectionnées parce qu'elles répondaient à des critères d'admissibilité assez restrictifs et présentaient d'importants besoins de revitalisation.

Selon des informations préliminaires, il semble que, parmi les 25 municipalités inscrites à la phase III du PRVQ, aucune ne participe pour la première fois à ce programme. Cinq de ces 25 municipalités avaient déjà participé à la première phase et les 20 autres municipalités (à l'exception de Gatineau) prennent part au PRVQ depuis son lancement. La liste préliminaire des municipalités inscrites à la phase III, figure à l'annexe 4.

3.1.2 Répartition des sommes investies au sein des volets rénovation résidentielle et mise en valeur du quartier

Alors que 92 % des sommes investies par la SHQ et les municipalités ont été affectées au volet **rénovation résidentielle** et seulement 8 % au volet **mise en valeur du quartier** (voir tableau 6), les propriétaires pour leur part ont investi 82 % de leur contribution dans la rénovation résidentielle et 18 % dans la mise en valeur de leur quartier. Il demeure néanmoins que la somme des coûts des travaux engendrés par le PRVQ se répartit dans une proportion de 85 % pour la rénovation et de 15 % pour la mise en valeur.

Ces proportions révèlent que les activités de rénovation résidentielle ont accaparé, tel que souhaité, la vaste majorité des subventions gouvernementales et municipales et que l'investissement privé s'est concentré de façon très marquée dans ce type d'activité.

3.1.3 Répartition des sommes investies par activité

Un examen plus détaillé de la répartition des sommes investies au sein des volets **rénovation résidentielle** et **mise en valeur du quartier**, tel que présentée sommairement dans les tableaux 6

à 9 et de façon plus détaillée par municipalité dans les tableaux du document annexe, démontre que l'ensemble des municipalités qui ont participé au PRVQ ont veillé à ce que les travaux effectués et subventionnés sur leur territoire respectif correspondent avant tout à la remise en état d'un logement (R-1).

Les activités pour lesquelles la SHQ et les municipalités ont déboursé les plus importantes sommes sont :

- la remise en état d'un logement (R-1) : **71 %** ;
- la démolition d'un bâtiment accessoire (R-6) : **7 %** ;
- la construction résidentielle (R-8) : **7 %** ;
- le recyclage (R-4) : **7 %** ;
- l'amélioration d'un édifice non résidentiel (Q-6) : **4 %**.

Les activités qui ont globalement généré le plus d'investissement sont :

- la remise en état d'un logement (R-1) : **48 %** ;
- le recyclage (R-4) : **15 %** ;
- la construction résidentielle (R-8) : **13 %** ;
- la démolition d'un bâtiment accessoire (R-6) : **9 %** ;
- l'accession à la propriété (Q-7) : **8 %** ;
- l'amélioration d'un édifice non résidentiel (Q6) : **5 %**.

Les activités pour lesquelles les propriétaires ont investi les sommes les plus importantes sont :

- la remise en état d'un logement (R-1) : **38 %** ;
- le recyclage (R-4) : **18 %** ;
- la construction résidentielle (R-8) : **16 %** ;
- l'accession à la propriété (Q-7) : **11 %** ;
- la démolition d'un bâtiment accessoire (R-6) : **10 %** ;
- l'amélioration d'un édifice non résidentiel (Q6) : **5 %**.

TABLEAU 6

**Répartition par activité du total des sommes payées pour les phases I et II du PRVQ
En date du 31 mars 1999**

PHASES I & II	Coût total des travaux		Subvention de la SHQ*		Contribution du propriétaire	
	\$	%	\$	%	\$	%
Total des sommes payées	228646414	100	36 093 516	100	156 459 382	100
Volet - Rénovation résidentielle	194 905 853	85	33 198 722	92	128 508 409	82
R1 remise en état d'un logement	109 882 493	48	25 558 727	71	58 765 039	38
R2 ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel	48 570	0	9 445	0	29 680	0
R3 réaménagement de logements	499 668	0	120 767	0	258 135	0
R4 recyclage	33 547 955	15	2 373 754	7	28 800 448	18
R5 adaptation de domicile						
R6 démolition d'un bâtiment accessoire	19 991 976	9	2 556 368	7	14 879 241	10
R7 amélioration de la façade commerciale d'un bâtiment mixte	353 695	0	89 497	0	174 702	0
R8 construction résidentielle	30 581 496	13	2 490 166	7	25 601 164	16
R9 sécurité						
Volet - Mise en valeur du quartier	33 740 561	15	2 894 794	8	27 950 973	18
Q1 aménagement d'un espace vert	2 079 227	1	299 063	1	1 481 102	1
Q2 installation de mobilier urbain permanent	890 661	0	93 362	0	703 938	0
Q3 installation d'équipements de loisir	75 211	0	37 500	0	211	0
Q4 aménagement des espaces de stationnement	255 067	0	115 980	0	23 107	0
Q5 amélioration de la vocation résidentielle du quartier	1 496 113	1	418 506	1	659 101	0
Q6 amélioration d'un édifice non résidentiel	11 351 357	5	1 458 832	4	8 433 693	5
Q7 accession à la propriété	17 405 387	8	420 208	1	16 564 971	11
Q8 préservation et amélioration des caractères architecturaux	187 538	0	51 344	0	84 850	0

*Note : La subvention municipale est équivalente à celle de la SHQ.

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

TABLEAU 7
Subvention, contribution et coût moyens par unité de logement rénové et par dossier
au cours des phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999

PHASES I & II	Total		Total	Subvention moyenne de la SHQ		Coût moyen des travaux		Contribution moyenne du propriétaire	
	logements	dossiers	sommes investies	par logement	par dossier	par logement	par dossier	par logement	par dossier
TOTAL	9 173	3 042	228 646 414 \$	3 716 \$	11 865 \$	23 329 \$	75 163 \$	15 896 \$	51 433 \$
Volet - Rénovation résidentielle	8 742	2 564	194 905 853 \$	3 798 \$	12 948 \$	22 295 \$	76 016 \$	14 700 \$	50 120 \$
R1 remise en état d'un logement	7 272	1 873	109 882 493 \$	3 515 \$	13 646 \$	15 110 \$	58 667 \$	8 081 \$	31 375 \$
R2 ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel	2	1	48 570 \$	4 723 \$	9 445 \$	24 285 \$	48 570 \$	14 840 \$	29 680 \$
R3 réaménagement de logements	28	9	499 668 \$	4 313 \$	13 419 \$	17 845 \$	55 519 \$	9 219 \$	28 682 \$
R4 recyclage	557	51	33 547 955 \$	4 262 \$	46 544 \$	60 230 \$	657 803 \$	51 706 \$	564 715 \$
R5 adaptation de domicile	aucune intervention								
R6 démolition d'un bâtiment accessoire ¹	309	532	19 991 976 \$	8 273 \$	4 805 \$	64 699 \$	37 579 \$	48 153 \$	27 969 \$
R7 amélioration de la façade commerciale d'un bâtiment mixte	39	11	353 695 \$	2 295 \$	8 136 \$	9 069 \$	32 154 \$	4 480 \$	15 882 \$
R8 construction résidentielle	535	87	30 581 496 \$	4 655 \$	28 623 \$	57 162 \$	351 511 \$	47 853 \$	294 266 \$
R9 sécurité	aucune intervention								
Volet - Mise en valeur du quartier	431	478	33 740 561 \$	2 065 \$	6 056 \$	44 290 \$	70 587 \$	40 160 \$	58 475 \$
Q1 aménagement d'un espace vert	n.a.	10	2 079 227 \$	n.a.	29 906 \$	n.a.	207 923 \$	n.a.	148 110 \$
Q2 installation de mobilier urbain permanent	n.a.	5	890 661 \$	n.a.	18 672 \$	n.a.	178 132 \$	n.a.	140 787 \$
Q3 installation d'équipements de loisir	n.a.	1	75 211 \$	n.a.	37 500 \$	n.a.	75 211 \$	n.a.	211 \$
Q4 aménagement des espaces de stationnement	n.a.	3	255 067 \$	n.a.	38 660 \$	n.a.	85 022 \$	n.a.	7 702 \$
Q5 amélioration de la vocation résidentielle quartier	108	50	1 496 113 \$	3 875 \$	8 370 \$	13 853 \$	29 922 \$	6 103 \$	13 182 \$
Q6 amélioration d'un édifice non résidentiel	n.a.	100	11 351 357 \$	n.a.	14 588 \$	n.a.	113 514 \$	n.a.	84 337 \$
Q7 accession à la propriété	318	303	17 405 387 \$	1 321 \$	1 387 \$	54 734 \$	57 444 \$	52 091 \$	54 670 \$
Q8 préservation et amélioration des caractères architecturaux	5	6	187 538 \$	10 270 \$	8 558 \$	37 508 \$	31 256 \$	16 970 \$	14 142 \$

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

1. Il faut tenir compte ici que les travaux reliés à l'activité de démolition n'ont pas généré systématiquement des unités de logement, ce qui a pour conséquence de hausser de beaucoup le coût moyen de la subvention par unité de logement rénové ou créé.

TABLEAU 8
Allocation de la subvention de la SHQ par activité au sein des municipalités
au cours des phases I et II du PRVQ - En date du 31 mars 1999¹

Municipalités \ Activités	Remise en état d'un logement	Ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel	Réaménagement de logements	Recyclage	Adaptation de domicile	Démolition d'un bâtiment accessoire	Amélioration de la façade commerciale d'un bâtiment mixte	Construction résidentielle	Sécurité	Aménagement d'un espace vert	Installation de mobilier urbain permanent	Installation d'équipements de loisir	Aménagement des espaces de stationnement	Amélioration de la vocation résidentielle du quartier	Amélioration d'un édifice non résidentiel	Accession à la propriété	Préservation et amélioration des caractères architecturaux
	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	R-9	Q-1	Q-2	Q-3	Q-4	Q-5	Q-6	Q-7	Q-8
Beauport	80%													20%			
Cap-de-la-Madeleine	95%														5%		
Gatineau	95%																5%
Jonquière	82%			4%											14%		
Lachine	73%									27%							
Lasalle	60%		10%	4%										24%			2%
Laval																	
Lévis	81%					1%								18%			
Longueuil ²																	
Montréal-Nord	100%																
Saint-Léonard																	
Verdun	90%														10%		
Total des municipalités	31	1	4	12	0	8	2	4	0	7	4	1	2	7	15	4	4

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

1 : Les données compilées pour la phase II du PRVQ demeurent partielles puisqu'au 31 mars 1999 cette deuxième phase était en vigueur seulement depuis un an.

2 : Les données pour Longueuil n'étaient pas disponibles en date du 31 mars 1999.

Volet I - La rénovation résidentielle

Remise en état d'un logement (R-1) et recyclage (R-4)

La remise en état est de loin l'activité qui a généré le plus d'investissements, soit 48 % du coût total de toutes les sommes payées pour la réalisation de travaux dans le cadre du PRVQ. De plus, l'activité de remise en état (R-1) a amélioré la condition du plus grand nombre de logements, soit 7 272 unités (voir le tableau 7). Par ailleurs, 15 % de l'ensemble des sommes investies dans le PRVQ a été utilisé pour effectuer des travaux de recyclage (R-4). Ces deux activités (remise en état d'un logement et recyclage), qui se classent respectivement premier et second pour les coûts totaux des travaux engendrés, ont accaparé près des deux tiers de toutes les sommes déboursées dans le cadre du PRVQ, soit 143 430 448 \$, en plus d'améliorer la condition de 7 829 logements, ce qui représente plus de 85 % des logements revitalisés par ce programme.

En ce qui concerne les sommes payées par la SHQ, les interventions de remise en état d'un logement (R-1) ont accaparé 71 % de cette subvention. Combiné avec les activités de recyclage (R-4), ce pourcentage s'élève à 78 %, alors que les règles générales du programme énoncent qu'un minimum de 60 % du budget total alloué par la SHQ doit être consacré à ces deux activités.

Comme le montre le tableau 8, toutes les municipalités participantes à l'exception d'une, ont consacré la plus importante part de la subvention de la SHQ à la remise en état de logements et au recyclage, satisfaisant ainsi l'exigence minimale qui était fixée à 60 % pour ces deux activités.

Ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel (R-2)

Une très faible somme, soit 9 445 \$, a été payée par la SHQ pour des travaux reliés à l'ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel. Le total des sommes investies par tous les partenaires de ce programme pour l'ajout d'un logement ne représente que 48 570 \$ et ne concerne que 2 unités d'habitation situées dans une seule municipalité (Dolbeau). Cette activité ne semble donc pas constituer une option privilégiée par les municipalités pour améliorer les conditions de logements au sein de leurs quartiers anciens.

Réaménagement de logements (R-3)

Des travaux reliés à l'activité de réaménagement de logements ont été faits dans quatre municipalités (Drummondville, Joliette, Saint-Hyacinthe et LaSalle). Les sommes investies ont été de 258 135 \$ et ont touché 28 logements. Pour la SHQ, les déboursés ont été de seulement 120 767 \$; donc, tout comme l'ajout d'un logement (R-2), cette activité tend à engendrer peu de travaux de revitalisation dans les municipalités ciblées.

Adaptation de domicile (R-5)

Aucune intervention d'adaptation de domicile ne s'est réalisée dans le cadre du PRVQ. Il s'agira

de voir si d'autres programmes, tel le Programme d'adaptation de domicile (PAD), suffisent à répondre à ce type de besoin.

Démolition d'un bâtiment accessoire (R-6)

L'activité de démolition d'un bâtiment accessoire, qui comprend également le réaménagement des espaces dégagés, a touché 309 logements dans 8 municipalités (voir le tableau 8), ce qui a nécessité un investissement total de 19 991 976 \$, dont plus particulièrement 2 556 368 \$ de la part de la SHQ. Ce dernier montant qui a été versé aux municipalités représente plus de 7 % des sommes payées par la SHQ dans le cadre du PRVQ. Sans pour autant produire systématiquement de logement additionnel, la démolition d'un bâtiment accessoire contribue souvent à améliorer l'environnement visuel et à créer ainsi un effet d'entraînement non négligeable sur la qualité de vie d'un quartier.

Amélioration de façade commerciale (R-7)

Cette activité a généré un investissement total de 353 695 \$ et la SHQ y a injecté seulement 89 497 \$. Selon les gestionnaires de ce programme à la SHQ, il semble que les municipalités ont privilégié l'activité d'amélioration d'un édifice non résidentiel (Q-6) du volet **mise en valeur du quartier** plutôt que l'amélioration de la façade d'un bâtiment commercial à vocation mixte (R-7) du volet **renovation résidentielle**. Cette activité s'avère plus restrictive pour ce qui est de l'admissibilité au programme puisque l'édifice doit être de vocation mixte et ne comporter aucune déféctuosité suite à la réalisation des travaux. D'ailleurs, seulement 2 municipalités (Granby et Shawinigan) ont effectué des travaux relatifs à l'activité d'amélioration de façade commerciale (R-7), alors que près de 50 % des municipalités participantes, soit 15 sur 32, ont autorisé, dans leurs quartiers ciblés, des travaux reliés à l'amélioration d'un édifice non résidentiel (Q-6) (voir le tableau 8).

Construction résidentielle (R-8)

La poursuite de cette activité au sein de 4 municipalités (Montréal, Québec, Saint-Hyacinthe et Saint-Jean-sur-Richelieu) a résulté dans la production de 535 nouveaux logements, pour un investissement total de 30 581 496 \$. Globalement, la SHQ et les municipalités y ont consacré 2 490 166 \$, soit 7 % des sommes totales livrées sous forme de subvention. Selon le tableau 8, la Ville de Montréal y a affecté 18 % de sa subvention, la Ville de Québec 12 %, la Ville de Saint-Hyacinthe 6 % et la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu 25,6 %. Il s'avère donc que la limite maximale de 25 % du budget total accordé par la SHQ aux municipalités pour la construction résidentielle a été respectée.

Sécurité (R-9)

Aucune somme d'argent n'a été utilisée pour effectuer des travaux visant spécifiquement à assurer qu'un bâtiment réponde aux normes de sécurité. Cette préoccupation tend à être intégrée dans la réalisation d'autres interventions sur les bâtiments des vieux quartiers ciblés.

Volet II - La mise en valeur du quartier

Aménagement d'un espace vert (Q-1)

L'aménagement d'un espace vert constitue une activité qui vise à améliorer la qualité de vie d'un quartier. Un groupe de sept municipalités (listées au tableau 8) et la SHQ ont consacré cependant seulement près de 1 % de leur subvention respective, soit 299 063 \$ chacune, à cette activité qui a généré un investissement total de 2 079 227 \$.

Installation de mobilier urbain permanent (Q-2)

L'installation de mobilier urbain permanent constitue également une activité visant à rehausser l'environnement visuel et la qualité de vie du quartier. Il demeure que seulement quatre municipalités (Sherbrooke, Trois-Rivières, Rivière-du-Loup et Saint-Jérôme) y ont participé et que peu de dossiers (5) ont été réalisés. L'investissement de la SHQ dans cette activité a été de 93 362 \$ dans l'installation de mobilier urbain permanent qui, par contre, a nécessité des dépenses totalisant 890 661 \$.

Installation d'équipements de loisir (Q-3)

Un seul dossier d'installation d'équipements de loisir a été réalisé. La municipalité de Lachute et la SHQ y ont consacré seulement 37 500 \$ chacune. Le total des sommes investies dans cette activité est de 75 211 \$ et constitue donc une préoccupation marginale au sein des deux premières phases du programme.

Amélioration des espaces de stationnement (Q-4)

Toujours dans l'optique d'améliorer la qualité de vie d'un quartier, le programme propose l'amélioration d'espaces de stationnement, mais il semble que les municipalités choisissent avant tout de privilégier des interventions sur des bâtiments. Les sommes payées par la SHQ pour des travaux de ce type s'élèvent à 115 980 \$ et l'ensemble des travaux effectués pour améliorer des espaces de stationnement dans les deux seules municipalités concernées (Trois-Rivières et Granby) se chiffre à 255 067 \$.

Amélioration de la vocation résidentielle du quartier (Q-5)

Les travaux d'amélioration de la vocation résidentielle ont permis la rénovation de 108 logements dans 7 municipalités participantes (voir le tableau 8), pour un coût total de 1 496 113 \$. La SHQ a contribué pour 418 506 \$, soit un peu plus de 1 % de toutes les sommes qu'elle a déboursées pour le PRVQ. L'intérêt pour les municipalités d'autoriser ce type d'activité semble être relié au fait que le concept de «défectuosité majeure» ne doit pas nécessairement s'appliquer.

Amélioration d'un édifice non résidentiel (Q-6)

Cette activité a accaparé la moitié des sommes allouées par la SHQ au volet **mise en valeur du quartier**, ce qui correspond à 4 % (1 458 832 \$) (voir le tableau 6) de toutes les sommes payées par la SHQ en date du 31 mars 1999. À cette date, des travaux d'amélioration d'un édifice non résidentiel avaient été effectués au sein de 15 municipalités (se référer au tableau 8) et ont totalisé 11 351 357 \$, ce qui équivaut à 3 fois plus que pour l'activité d'amélioration de la façade commerciale d'un bâtiment mixte (R-7). L'intérêt pour les municipalités ici est de pouvoir intervenir sur des bâtiments non résidentiels sis au sein de leurs vieux quartiers et ainsi se préoccuper d'améliorer le cadre bâti du quartier tout en engendrant une amélioration du milieu de vie.

Accession à la propriété (Q-7)

Cette activité qui permet l'acquisition d'une propriété s'est concrétisée dans quatre municipalités, toutes des villes-centres de RMR (Chicoutimi, Montréal, Québec et Trois-Rivières) et a généré d'importants investissements qui s'élèvent à 17 405 387 \$, soit 8 % de toutes les sommes investies dans le PRVQ. L'accession à la propriété correspond à la cinquième activité en importance pour le coût total des travaux. La SHQ, par contre, n'a alloué qu'un peu plus de 1 % de son budget à cette activité, qui entraîne pourtant un investissement très important de la part des propriétaires. D'ailleurs, toutes proportions gardées, cette activité est celle dans laquelle les propriétaires investissent le plus par unité de logement et celle dans laquelle la SHQ investit le moins (voir les tableaux 6 et 9).

Préservation et amélioration des caractères architecturaux (Q-8)

L'investissement dans cette activité est faible (187 538 \$). La SHQ, tout comme les quatre municipalités concernées (Trois-Rivières, Saint-Jérôme, Gatineau et Lasalle), a alloué seulement 51 344 \$ à la préservation et à l'amélioration des caractères architecturaux. Avec l'introduction, dès la deuxième phase du PRVQ, d'un troisième volet consacré exclusivement à la conservation de l'aspect patrimonial de certains bâtiments, l'activité de préservation et d'amélioration des caractères architecturaux demeure une activité de revitalisation peu utilisée.

3.1.4 Contribution des partenaires du PRVQ

Les données du tableau 6 illustrent que la SHQ subventionne proportionnellement plus la remise en état (R-1) que tout autre activité dans les volets **renovation résidentielle** (R-2 à R-9) **mise en valeur du quartier** (Q-1 à Q-8). D'ailleurs, la part relative de la contribution de la SHQ pour les activités R-2 à R-9 tend à être inférieure, toutes proportions gardées, au total des sommes investies par les propriétaires pour chacune de ces activités. Ceci est notamment vrai pour les activités de recyclage et de construction neuve dont une part beaucoup plus importante de l'investissement provient des propriétaires.

En ce qui concerne les activités du volet **mise en valeur du quartier** (Q-1 à Q-8), la part de la subvention allouée par la SHQ et les municipalités à chacune de ces activités tend à être équivalente à celle des propriétaires, à l'exception de l'accession à la propriété pour laquelle la SHQ injecte significativement moins comparativement aux propriétaires, soit onze fois moins. En consultant le tableau 9, l'écart des montants réels est encore plus révélateur. Les propriétaires contribuent pour 95 % des travaux reliés à l'accession à la propriété et la SHQ et les municipalités participent pour respectivement un peu plus de 2 % chacune.

Certaines activités, tels l'installation d'équipements de loisir et l'aménagement des espaces de stationnement, dépendent essentiellement des subventions de la SHQ et des municipalités, tandis que la réalisation des travaux reliés à la majorité des autres activités du programme dépendent principalement de la contribution des propriétaires, dont de façon très marquée l'accession à la propriété, le recyclage et la construction résidentielle.

TABLEAU 9

**Partage du coût total des travaux entre la SHQ/municipalités et les propriétaires
au cours des phases I et II du PRVQ
En date du 31 mars 1999**

PHASES I & II - PRVQ -	Coût total des travaux		Subvention de la SHQ/municipalités		Contribution du propriétaire	
	\$	%	\$ (X 2)	% (X 2)	\$	%
Total des sommes payées	228646414	100	36 093 516	16	156 459 382	68
Volet - Rénovation résidentielle	194 905 853	100	33 198 722	17	128 508 409	66
R1 remise en état d'un logement	109 882 493	100	25 558 727	23	58 765 039	53
R2 ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel	48 570	100	9 445	19	29 680	61
R3 réaménagement de logements	499 668	100	120 767	24	258 135	52
R4 recyclage	33 547 955	100	2 373 754	7	28 800 448	86
R5 adaptation de domicile						
R6 démolition d'un bâtiment accessoire	19 991 976	100	2 556 368	13	14 879 241	74
R7 amélioration de la façade commerciale d'un bâtiment mixte	353 695	100	89 497	25	174 702	49
R8 construction résidentielle	30 581 496	100	2 490 166	8	25 601 164	84
R9 sécurité						
Volet - Mise en valeur du quartier	33 740 561	100	2 894 794	9	27 950 973	83
Q1 aménagement d'un espace vert	2 079 227	100	299 063	14	1 481 102	71
Q2 installation de mobilier urbain permanent	890 661	100	93 362	10	703 938	79
Q3 installation d'équipements de loisir	75 211	100	37 500	50	211	0
Q4 aménagement des espaces de stationnement	255 067	100	115 980	45	23 107	9
Q5 amélioration de la vocation résidentielle du quartier	1 496 113	100	418 506	28	659 101	44
Q6 amélioration d'un édifice non résidentiel	11 351 357	100	1 458 832	13	8 433 693	74
Q7 accession à la propriété	17 405 387	100	420 208	2	16 564 971	95
Q8 préservation et amélioration des caractères architecturaux	187 538	100	51 344	27	84 850	45

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

3.1.5 Coût moyen par unité de logement

Pour stimuler l'amélioration et la création des 9 173 logements dans le cadre du PRVQ, la SHQ a déboursé en moyenne 3 716 \$. À l'examen du tableau 7 ainsi que des tableaux détaillés dans le document annexe, il ressort que la subvention moyenne de la SHQ par logement est plus élevée dans les six villes-centres des régions métropolitaines de recensement (RMR), soit 4 440 \$, comparativement à 2 999 \$ dans les villes-centres des agglomérations de recensement (AR) et seulement 1 867 \$ dans les autres villes ciblées par ce programme. La différence dans ces subventions moyennes semble indiquer que la participation financière et la disponibilité de fonds municipaux sont plus importantes au sein des grandes villes.

Lorsque le coût total moyen par unité de logement réalisée est examiné au tableau 7, il s'avère qu'il coûte plus cher d'effectuer des travaux reliés au recyclage (60 230 \$), à la construction résidentielle (57 162 \$) et à l'accession à la propriété (54 734 \$). Les travaux reliés à ces activités sont plus coûteux par unité de logement car ils impliquent souvent des transformations majeures ou encore l'acquisition de propriété. Ces trois activités, qui génèrent les plus importants coûts moyens de travaux par unité de logement, touchent, en ce qui concerne les unités de logements rénovés ou ajoutés dans les vieux quartiers ciblés, un total de 1 410 logements (15 %). Les sommes globales investies sont de l'ordre de 81 534 838 \$, soit 36 % du coût total des travaux exécutés. Par contre, à titre de comparaison, l'activité de remise en état qui accapare à elle seule plus de 71 % (109 882 493 \$) de toutes les sommes investies, mais qui ne représente qu'un investissement moyen par unité de logement de 15 110 \$, a entraîné l'amélioration de 7 272 logements, soit 79 % de l'ensemble des logements rénovés ou créés grâce à ce programme.

L'activité reliée à l'accession à la propriété bénéficie de la plus faible subvention de la SHQ par unité de logement (1 321 \$ par logement), et seules les villes de Montréal, Québec, Chicoutimi et Trois-Rivières ont investi dans ce type d'activité. L'activité de préservation et d'amélioration des caractères architecturaux qui demeure marginale (seulement 6 dossiers) et l'activité de démolition d'un bâtiment accessoire, qui se classe quatrième pour ce qui est des sommes investies, semblent recevoir les montants de subvention les plus élevés par logement. Cependant il faut noter que ces deux activités ne créent pas systématiquement des logements et commandent une interprétation particulière.

En effet, l'examen des données sur l'activité de démolition, telles que listées au tableau 7 et dans les tableaux du document annexe, démontre que, pour 532 dossiers de démolition, seulement une partie d'entre eux a donné lieu aux 309 logements rénovés, tout en impliquant des sommes importantes (19 991 976 \$) qui font hausser le coût moyen par unité de logement. Il s'agit donc pour les activités de démolition de se baser sur le coût moyen par dossier (37 579 \$) pour déterminer un certain ordre de grandeur de l'investissement réel utilisé pour améliorer une unité de logement. La démolition demeure néanmoins une activité pertinente qui combine à la fois l'amélioration de l'habitation comme telle et l'amélioration de la qualité de vie du quartier en réduisant certaines nuisances.

3.1.6 Conclusion de l'analyse factuelle

Il ressort de l'analyse de ces données administratives que les sommes payées et les travaux effectués dans les volets **rénovation résidentielle** et **mise en valeur du quartier** du PRVQ visent avant tout à améliorer le stock de logements existants dans les vieux quartiers ciblés. L'utilisation de la subvention de la SHQ par les municipalités, pour stimuler la réalisation de travaux de revitalisation complémentaires du type mise en valeur du quartier, demeure effectivement complémentaire. Ceci n'exclut pas l'importance de ces interventions sur la qualité du milieu de vie, mais démontre bien la préséance que la SHQ et les municipalités accordent aux travaux de revitalisation des logements et des bâtiments résidentiels dans les vieux quartiers, comme il est énoncé dans les objectifs du PRVQ.

En tout, 9 173 logements ont été rénovés ou construits avec une subvention moyenne de 3 176 \$ dans les phases I et II, en date du 31 mars 1999. Certaines activités de revitalisation ont toutefois nécessité beaucoup plus d'interventions que d'autres dans les municipalités participantes.

Les activités de remise en état de 7 272 logements et celle du recyclage de 557 logements, qui ont accaparé 73 % de l'ensemble des sommes investies dans le PRVQ ou encore 78 % de la subvention de la SHQ et finalement produit 85 % des logements attribués à ce programme, ont permis de satisfaire à l'obligation que les municipalités avaient de réserver un minimum de 60 % de la subvention à ces deux activités.

Les sommes payées par la SHQ ont de plus servi aux activités de démolition d'un bâtiment accessoire et à la construction résidentielle qui ont résulté dans la production de 844 logements.

La contribution financière très marquée des propriétaires qui assument 68 % du coût total des travaux effectués dans le cadre du PRVQ atteste certes de l'intérêt que ceux-ci accordent à la réalisation de travaux de revitalisation alors qu'une partie des coûts est payée par la SHQ et la municipalité. Outre le fait que tous les partenaires investissent davantage dans la remise en état de logement et dans le recyclage, il appert que les propriétaires tendent à contribuer proportionnellement plus que la SHQ et les municipalités pour les travaux de recyclage, de construction résidentielle et surtout d'accession à la propriété. Cette dernière activité est financée à 95 % par les propriétaires.

La participation au PRVQ des municipalités ciblées a été de 76 % (31 sur 41) lors de la première phase et de 51 % (22 sur 43) lors de la deuxième phase. À cette étape, ce taux de participation ne peut qu'être constaté. Les résultats de l'enquête auprès des municipalités ciblées nous révéleront les motifs de leur inscription ou de leur refus de participer au programme.

**3.2 ANALYSE DES RÉSULTATS DE
L'ENQUÊTE AUPRÈS DES
MUNICIPALITÉS CIBLÉES PAR LE PRVQ**

3.2 Analyse des résultats de l'enquête auprès des municipalités ciblées par le PRVQ

Au cours du mois d'octobre 1999, un questionnaire fut transmis par la SHQ à chacune des 43 municipalités ciblées par le PRVQ. Un questionnaire long comportant 16 questions fut élaboré pour les 32 municipalités ayant participé à une ou aux deux premières phases de ce programme et un questionnaire court comportant 6 questions fut adressé aux municipalités ayant choisi de ne pas y prendre part. Ces questionnaires sont présentés à l'annexe 5.

Les 32 municipalités ayant participé au PRVQ ont toutes rempli le questionnaire long et 8 des 11 municipalités n'ayant pas pris part à une des deux premières phases du programme nous ont retourné le questionnaire court. C'est donc un taux de réponse très satisfaisant qui nous permet d'émettre un certain nombre de constats.

L'enquête auprès des municipalités ciblées a permis de connaître de façon sommaire les motifs de leur participation ou non au programme, l'étendue approximative des demandes et des besoins en revitalisation sur leur territoire, les aspects pratiques de la mise en oeuvre de leur programme municipal, l'existence ou non d'effets d'entraînement au sein des quartiers ciblés et, s'il y a lieu, les améliorations souhaitées au programme.

3.2.1 Motifs de participation au PRVQ

Parmi les 32 municipalités qui ont pris part à une ou aux deux premières phases du PRVQ, 22 participent avant tout en raison de leur besoin de revitalisation, soit 69 %. Le quart (6 sur 32) évoquent la disponibilité de la subvention de la SHQ comme raison première de leur choix. De plus, un bon nombre de municipalités soulignent en second lieu que la subvention de la SHQ constitue un incitatif important et même essentiel à leur participation à ce programme de revitalisation.

Les municipalités qui n'ont pas participé aux deux premières phases du PRVQ ont motivé leur refus en évoquant l'absence de fonds municipaux, la participation financière trop élevée des municipalités et l'insuffisance de la contribution de la SHQ. En somme, soit qu'une municipalité non participante considère qu'elle n'a pas les sommes nécessaires soit qu'elle considère que la SHQ devrait contribuer davantage. C'est donc une question de manque de ressources financières et non d'absence de besoins de revitalisation qui explique le refus d'une municipalité.

D'après les résultats du questionnaire, il semble que les municipalités ayant participé à une seule phase sont pour la plupart intéressées à prendre part à une phase subséquente. Cependant, tel que mentionné précédemment, le manque de fonds municipaux noté par certaines compromet leur participation future. Quelques municipalités mentionnent que la contribution des propriétaires est difficile à assumer, ce qui décourage leur inscription au programme.

Par ailleurs, une participation aux phases I et II semble entraîner une participation continue de la part des municipalités aux phases ultérieures du PRVQ. Ce qui s'avère cohérent avec leur décision antérieure. Une liste préliminaire pour la phase III est présentée à l'annexe 6.

Globalement, parmi les 43 municipalités ciblées par le PRVQ, 67 % souhaitent participer aux phases subséquentes du PRVQ. Presque toutes ces 43 municipalités, soit 93 %, se sont déjà engagées dans la revitalisation urbaine en participant à un programme spécifique de revitalisation, à des programmes de crédits de taxes ou autres.

3.2.2 Demandes et besoins de revitalisation dans les municipalités ciblées

D'après le sondage effectué auprès des municipalités ciblées par le PRVQ, la perception des besoins de revitalisation varie selon la collaboration d'une municipalité. Par exemple, celles qui participent au PRVQ depuis son lancement ou du moins à une des deux premières phases considèrent que leurs besoins de revitalisation sont très importants (59 %) et importants (37 %), ce qui est cohérent avec leur volonté de participer très majoritairement (81 %) aux phases subséquentes.

Parmi les municipalités qui n'ont pas pris part au PRVQ, principalement en raison de l'absence de fonds municipaux, 75 % perçoivent que les besoins de revitalisation sont tout de même importants. D'ailleurs cette donnée démontre que le ciblage par le PRVQ de municipalités aux prises avec des besoins de revitalisation reflète bien une réalité qu'un tel programme tente d'aborder.

En comparant le nombre de demandes reçues et le nombre de demandes acceptées par municipalité (voir le tableau 10), il appert que la demande d'effectuer des travaux de revitalisation a excédé de beaucoup l'offre ou encore la somme des fonds municipaux réservés à ce programme. Les informations recueillies par municipalité révèlent qu'à l'exception de trois ou quatre municipalités, cette situation est commune à toutes les municipalités ayant participé au PRVQ.

Nonobstant le fait que, parmi les 10 338 demandes de revitalisation soumises dans les 32 villes participantes, une certaine proportion ont pu s'avérer inadmissibles, il demeure que la mise en application du PRVQ a fait valoir l'existence de besoins importants de revitalisation au sein des vieux quartiers de ces municipalités, en plus de révéler que la subvention allouée dans les phases I et II du programme n'est parvenue à combler qu'en partie la demande en revitalisation.

Les demandes acceptées à la fin d'octobre 1999 par les municipalités pour les phases I et II se chiffrent approximativement à 4 599. Les dossiers payés par la SHQ en date du 31 mars 1999, soit 7 mois plus tôt, totalisaient alors 3 042. L'importance du déficit au regard des demandes non acceptées, telles qu'elles sont dénombrées au tableau 10, témoigne des besoins de revitalisation qu'il reste à satisfaire dans les municipalités et aussi de l'intérêt qu'ont les propriétaires demandeurs de procéder avec l'aide gouvernementale à l'amélioration de la condition de leurs logements dans les vieux quartiers.

Par ailleurs, toutes les municipalités ont établi une limite maximale de subvention par logement rénové. Pour un peu plus de la moitié des municipalités participantes, soit 17 sur 32, cette limite représente un montant fixe par unité de logement rénové et, pour les 15 autres, la limite est variable. Ceci se traduit selon le cas par un calcul de la subvention basé sur le nombre de chambres, la typologie du bâtiment, le nombre de pièces dans un logement, le nombre de logements dans un bâtiment et parfois même selon la superficie.

TABLEAU 10
Demandes reçues et demandes acceptées pour les phases I et II du PRVQ par municipalité
En date du 31 octobre 1999

Municipalité	Demandes reçues		Demandes acceptées		Écart absolu (n)	Écart relatif (%)
	Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2		
Alma	4	0	4	0	0	0,0%
Baie Comeau	n.d.	n.d.	39	8	n.d.	n.d.
Beauport	74	35	16	6	87	79,8%
Cap-de-la-Madeleine	206	---	39	---	167	81,1%
Chicoutimi	186	168	61	38	255	72,0%
Dolbeau-Mistassini	50	48	28	28	42	42,9%
Drummondville	124	---	31	---	93	75,0%
Gatineau	---	150	---	55	95	63,3%
Granby	169	---	63	---	106	62,7%
Hull	500	---	151	---	349	69,8%
Joliette	60	---	33	---	27	45,0%
Jonquière	205	130	133	88	114	34,0%
La Tuque	137	---	56	---	81	59,1%
Lachine	42	51	25	28	40	43,0%
Lachute	100	90	74	62	54	28,4%
LaSalle	312	149	37	30	394	85,5%
Lévis	800	---	150	---	650	81,3%
Longueuil	150	n.d.	121	n.d.	29	19,3%
Montréal	1903	1358	850	895	1516	46,5%
Montréal-Nord	57	23	57	23	0	0,0%
Québec	971	504	424	240	811	55,0%
Rivière-du-Loup	100	---	20	---	80	80,0%
Rouyn-Noranda	14	---	7	---	7	50,0%
Salaberry-de-Valleyfield	n.d.	n.d.	107		n.d.	n.d.
Shawinigan	278	70	35	45	268	77,0%
Sherbrooke	108	43	50	12	89	58,9%
Sorel	266	---	95	---	171	64,3%
Saint-Hyacinthe	150	168	37	23	258	81,1%
Saint-Jean-sur-Richelieu	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Saint-Jérôme	75	30	45	14	46	43,8%
Trois-Rivières	150	100	83	103	64	25,6%
Verdun	25	5	25	5	0	0,0%
Total	7 216	3 122	2 896	1 703	5 893	57,0%

Source : Société d'habitation du Québec, 1999.

---: La municipalité n'a pas participé à la phase

n.d.: Les données ne sont pas disponibles

3.2.3 Mesures de contrôle

Les municipalités ont l'obligation de s'assurer que les entrepreneurs engagés pour effectuer les travaux de revitalisation sont reconnus par la Régie du bâtiment du Québec. Il semble que la plupart d'entre elles ont satisfait cette exigence. L'ensemble des municipalités affirment par ailleurs qu'elles vérifient la conformité de tout projet de revitalisation. L'obligation de mettre en place un mécanisme pour contrôler la hausse des loyers une fois les travaux de revitalisation terminés a été respectée par la majorité des municipalités, cependant il a été difficile de vérifier jusqu'à quel point elles ont procédé à de tels contrôles. La plupart des municipalités ont opté pour la signature d'une entente entre le propriétaire et le locataire, toutefois plusieurs ont institué un processus de garantie additionnel de contrôle de loyer qui peut impliquer soit :

- la transmission à la ville d'une copie des baux une fois les travaux terminés ;
- la vérification auprès des locataires jusqu'à un an après l'octroi de la subvention ;
- la transmission des dossiers à un comité d'action des citoyens ;
- l'obligation d'informer les locataires des hausses de loyer prévues antérieurement à la réalisation des travaux ;
- l'inscription d'une condition de contrôle des loyers au permis de construction ;
- la tenue d'une enquête suivant la réalisation de travaux de revitalisation dans un quartier.

3.2.4 Gestion municipale du programme

La latitude offerte aux municipalités dans la gestion d'un tel programme municipal de revitalisation est appréciée par 80 % (32 sur 43) des municipalités ciblées. Cinq municipalités privilégient un fonctionnement plus centralisé de la SHQ et trois n'ont aucune préférence. Il ressort donc que la grande majorité des municipalités approuvent ce type de gestion de programme. Il a été même suggéré que les municipalités puissent participer davantage en amont à l'élaboration des règles générales d'un tel programme, ce qui améliorerait, selon certains, l'adaptation du cadre de référence de ce type de programme aux réalités vécues dans les municipalités visées.

La facturation pour le traitement des dossiers est très répandue. Lors des deux premières phases du PRVQ, près des trois quarts des municipalités ont exigé que les propriétaires déboursent pour le traitement des dossiers. Selon cette enquête, encore plus de municipalités prévoient imposer des frais aux propriétaires pour l'analyse des demandes lors des phases ultérieures du PRVQ.

3.2.5 Effets d'entraînement du programme au sein des municipalités participantes

Sur le nombre de logements

Pour 43 % (14 sur 32) des municipalités participantes, le PRVQ a eu pour effet d'augmenter le nombre de logements dans les vieux quartiers. Un autre 41 % (13 sur 32) considèrent que le nombre de logements est resté stable, alors que seulement une municipalité signale qu'il y eut une diminution de ce nombre et quatre autres ne le savent pas. Ces résultats reflètent donc que, dans les quartiers ciblés, le nombre de logements tend à augmenter ou à rester stable, mais non à diminuer. Sans

connaître l'évolution de la situation sans programme de revitalisation, ces résultats peuvent porter à croire que les interventions du PRVQ dans ces quartiers contribuent du moins à assurer une certaine stabilité et même un accroissement du nombre de logements.

Sur le nombre de commerces

La situation, en ce qui a trait à l'augmentation du nombre de commerces dans les quartiers ayant bénéficié du PRVQ, diffère de celle qui a trait aux logements. Peu de municipalités (5 sur 32) perçoivent une augmentation du nombre de commerces depuis la réalisation des travaux de revitalisation dans les vieux quartiers ciblés, alors que 18 sur 32 (56 %) considèrent que ce nombre est resté stable, 2 (6 %) municipalités perçoivent une diminution et 7 (22 %) ne le savent pas. C'est donc dire que l'accroissement du nombre de commerces, une fois les interventions de revitalisation terminées dans les quartiers ciblés, est perçu comme faible, mais par contre, en cumulant ces résultats avec ceux des municipalités qui considèrent qu'il n'y a eu aucun changement dans le nombre de commerces dans les quartiers ciblés, 23 municipalités, soit 72 % des répondants, ne voient pas de régression dans la situation. Par ailleurs, le fait que 7 municipalités (22 %) aient répondu ne pas savoir si oui ou non le nombre de commerces avait augmenté depuis le lancement du PRVQ révèle la difficulté d'évaluer, dans un questionnaire de ce type, une telle évolution des choses. Parfois, l'augmentation du chiffre d'affaires des commerces existants, qui ne figure toutefois pas dans cette enquête, constitue autant un reflet de la santé économique d'un quartier que l'ouverture de nouvelles places d'affaires.

Sur l'investissement du secteur privé

Plus de 78 % (25 sur 32) des municipalités ayant participé au PRVQ considèrent que l'investissement du secteur privé dans le quartier, suite au programme, a été soit très important (11 sur 32), soit important. Seulement 5 municipalités (16 %) perçoivent que l'investissement du secteur privé a été peu important et 2 municipalités (6 %) ne le savent pas. Ce programme a donc entraîné, selon la majorité des participants, une croissance importante de l'investissement privé dans le quartier, ne serait-ce qu'en ce qui concerne les sommes investies pour effectuer les travaux.

Sur la qualité de vie

Lorsque les municipalités sont interrogées au sujet de l'importance du programme dans l'amélioration de la qualité de vie des quartiers ciblés, la majorité soit 19 sur 32 (61 %) répondent que l'apport du programme est très important et 10 autres (32 %) répondent que le PRVQ contribue de façon importante à améliorer la qualité de vie des quartiers visés. Seulement 2 municipalités mentionnent que c'est peu important. Ces résultats confirment donc la perception positive qu'ont les municipalités à l'égard de l'effet qu'engendre le PRVQ sur l'amélioration de la qualité de vie au sein des quartiers.

3.2.6 Commentaires des municipalités relatifs au programme

Les commentaires émis par quelques-unes des municipalités enquêtées ont trait entre autres à la nécessité de simplifier, de moins normer, de rendre moins strict ou moins contraignant le Programme de revitalisation des vieux quartiers. D'autres commentaires, par contre, traduisent le souhait que le programme se poursuive encore plusieurs années et même qu'il y ait une participation accrue des municipalités visées dans la définition des modalités d'application du PRVQ. Plusieurs municipalités mentionnent des situations qui leur sont particulières, dont celle de la difficulté de traiter des dossiers en zones inondables, d'appliquer le programme dans des quartiers à caractère essentiellement mixte ou encore dans des quartiers ayant des bâtiments très détériorés où les propriétaires peuvent difficilement payer leur part. Ce dernier commentaire est souligné à quelques reprises et est perçu par certains comme un frein à la participation au programme car, malgré la contribution municipale et gouvernementale, il demeure qu'il y a des propriétaires qui ne peuvent financer leur part du coût des travaux de rénovation.

**3.3 ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE
AUPRÈS DES LOCATAIRES ET DES
PROPRIÉTAIRES DES LOGEMENTS RÉNOVÉS
OU CONSTRUITS DANS LE CADRE DU PRVQ**

3.3 Analyse des résultats de l'enquête auprès des locataires et des propriétaires des logements rénovés ou construits dans le cadre du PRVQ

L'enquête qui s'adressait aux occupants des logements rénovés ou construits dans le cadre du PRVQ, et pour lesquels l'aide financière de la SHQ a été versée en date du 31 mars 1999, s'est déroulée au cours des mois de novembre et de décembre 1999. La maison de recherche SOM a été mandatée pour effectuer cette enquête par sondage téléphonique. Un questionnaire, comportant une section particulière pour les locataires et une autre section pour les propriétaires, a été élaboré à la SHQ en collaboration avec le Service de l'habitation de la ville de Montréal. Le *Questionnaire aux ménages des logements rénovés dans le cadre du Programme de revitalisation des vieux quartiers* est présenté à l'annexe 7. La version anglaise du questionnaire fut utilisée au besoin.

La collecte d'informations, auprès des locataires et des propriétaires des logements rénovés, a permis, d'une part, de vérifier si les personnes aidées présentent un profil pouvant les qualifier comme ayant des besoins impérieux de logement, si suite aux travaux de revitalisation le coût des loyers demeure abordable pour ces ménages, si les ménages ont choisi de rester dans leur logement, si les conditions du logement et du bâtiment se sont améliorées, si les interventions réalisées dans les quartiers ciblés ont engendré certains effets d'entraînement ou encore si elles ont apporté un plus-value à la qualité de vie dans le quartier. Cette enquête permet ainsi de juger globalement si le Programme de revitalisation des vieux quartiers contribue effectivement à améliorer les conditions de logement d'une partie de la population plus démunie des vieux quartiers, tout en insufflant un regain d'intérêt pour la mise en valeur du quartier.

La présente analyse fait la synthèse des principaux faits saillants qui ressortent de l'enquête réalisée par la maison de recherche SOM. Pour connaître le détail des réponses au questionnaire soumis aux ménages ciblés, il est possible de consulter le document de présentation ainsi que les tableaux annexes compilés par la maison de recherche SOM.

En tout, 1 487 ménages ont été rejoints lors du sondage téléphonique mené par la maison de recherche SOM. De ce total 626 (43 %) sont des propriétaires occupants de leur logement et 861 (57 %) sont des locataires. Les personnes contactées ont été sélectionnées par échantillonnage à partir du fichier central de la SHQ où sont compilés tous les dossiers payés dans le cadre de ce programme. Malgré que le taux de réponse au sondage soit excellent (70 %), il reste que certaines limitations existent en raison de la procédure de dépistage des numéros de téléphone, de l'absence des propriétaires-bailleurs dans l'échantillonnage et de la surreprésentation des propriétaires-occupants par rapport aux locataires, du fait que les propriétaires déménagent moins.

TABLEAU 11

**Répartition régionalisée des ménages enquêtés
dans le cadre de l'évaluation des phases I et II du PRVQ**

Ménages rejoints	Nombre d'entrevues complétées	% du total
Total	1487	100
Autres régions	870	59
Québec (V)	128	9
Montréal (V)	489	33
<i>Montréal quartier - 1</i>	<i>121</i>	<i>8</i>
<i>Montréal quartier - 2</i>	<i>172</i>	<i>12</i>
<i>Montréal quartier - 3</i>	<i>91</i>	<i>6</i>
<i>Montréal quartier - 4</i>	<i>96</i>	<i>6</i>
<i>Montréal quartier - 5</i>	<i>9</i>	<i>1 %</i>

Source : Sondage pour l'évaluation du PRVQ, SOM recherches et sondage, 1999.

L'échantillon couvre les 32 municipalités participantes. Cependant, compte tenu du nombre de dossiers réalisés à Montréal et à Québec, il a été jugé approprié de proportionner l'échantillon selon les trois grands ensembles urbains suivants : la ville de Montréal, la ville de Québec et le groupement des 30 autres villes du Québec ayant participé au PRVQ. Cette répartition traduit bien la distribution réelle des travaux de revitalisation parmi ces trois ensembles urbains (voir le tableau 11).

3.3.1 Profil des personnes aidées

Type de ménage

La clientèle desservie par le PRVQ est très diversifiée (voir tableau 12). Près de 40 % des ménages sondés sont des personnes seules et 49 % sont des couples, dont la moitié ont des enfants. Une bonne proportion, soit 9 %, sont des familles monoparentales, de sorte qu'environ le tiers (35 %) des ménages enquêtés ont des enfants.

La majorité (51 %) des locataires sont des personnes vivant seules tandis que la grande majorité (69 %) des ménages propriétaires sont composés de couples.

L'âge des occupants détermine la structure des ménages. En effet, les personnes seules se retrouvent en plus grande proportion parmi les personnes âgées, alors que les couples, et particulièrement les couples avec enfants, sont plus jeunes.

TABLEAU 12

**Répartition des types de ménages au sein de l'échantillonnage
utilisé pour l'évaluation des phases I et II du PRVQ**

Type de ménage	Propriétaires (n=626)	Locataires (n=861)	Total (n=1 487)
Couple avec enfants	39 %	14 %	25 %
Couple sans enfants	30 %	20 %	24 %
Famille monoparentale	8 %	10 %	9 %
Personne seule	21 %	51 %	38 %
Autre	2 %	5 %	4 %

Source : Sondage pour l'évaluation du PRVQ, SOM recherches et sondage, 1999.

Taille des ménages

Tel que spécifié précédemment, les locataires sont majoritairement des personnes seules (52 %). On retrouve toutefois chez les locataires une proportion de 30 % de ménages formés de 2 personnes et un peu moins de 20 % de ménages de plus de 2 personnes.

Dans le cas des propriétaires, la situation est très différente de celle des locataires car les personnes seules ne constituent qu'une minorité de 22 % et les ménages de 3 personnes ou plus représentent 42 % des répondants propriétaires.

En ce qui a trait à la présence d'enfants dans le ménage, le quart des ménages interrogés disent avoir des enfants mineurs à la maison (la moyenne étant un peu moins de 2). Évidemment comme mentionné plus tôt, les ménages avec enfants se concentrent surtout parmi les propriétaires.

L'âge des chefs de ménage semble réparti de façon relativement égale parmi tous les groupes d'âge. Cependant, en considérant particulièrement les locataires, il appert que les chefs de ménage tendent à être soit plus jeunes soit plus âgés alors que, chez les propriétaires, la tendance est que le chef de ménage se retrouve dans un des groupes d'âge intermédiaire. À Montréal, les chefs de ménage sont beaucoup plus jeunes qu'ailleurs avec 36 % qui ont moins de 35 ans et seulement 5 % qui ont plus de 65 ans. À Québec la proportion de chefs de ménage ayant plus de 65 ans est aussi relativement

moins importante, soit 11 %. Ailleurs la proportion de ménages dont la personne la plus âgée du ménage a atteint l'âge normal de la retraite se chiffre à 29 %.

TABLEAU 13

**Taille des ménages enquêtés
dans le cadre de l'évaluation des phases I et II du PRVQ**

Personne par ménage	Propriétaires (n=626)	Locataires (n=861)	Total (n=1 487)
Une personne	22 %	52 %	39 %
Deux personnes	36 %	30 %	32 %
Trois personnes	16 %	10 %	13 %
Quatre personnes	18 %	6 %	11 %
Cinq ou plus	8 %	2 %	5 %

Source : Sondage pour l'évaluation du PRVQ, SOM recherches et sondage, 1999.

Revenu des ménages

Avec la moitié (49%) des ménages interrogés qui déclarent des revenus inférieurs à 30 000 \$ (sans tenir compte du 12 % des répondants qui n'ont pas déclaré leur revenu) et un revenu médian qui se chiffre à 27 000 \$ pour l'ensemble des répondants, il est certain que les ménages occupant les logements rénovés dans le cadre du PRVQ sont essentiellement des ménages au statut économique précaire.

Dans le cas précis des locataires, la situation est criante alors que 44 % d'entre eux (51 % si l'on exclut ceux qui ont refusé de répondre) déclarent un revenu inférieur à 20 000 \$. Même en proscrivant ceux qui n'ont pas répondu, la médiane demeure en deçà de 20 000 \$. Comme revenu familial annuel brut, c'est très peu.

La situation des propriétaires est plus avantageuse du fait que 30 % déclarent des revenus familiaux supérieurs à 50 000 \$ pour une médiane de 40 000 \$, en excluant ceux qui n'ont pas répondu.

Selon les statistiques obtenues lors de sondages antérieurs auprès de l'ensemble de la population du Québec, environ 33 % des ménages du Québec déclarent avoir des revenus inférieurs à 25 000 \$. Dans ce présent sondage, après avoir effectué la répartition proportionnelle des non-répondants, il s'avère que 44 % des ménages déclarent un revenu annuel inférieur à 25 000 \$, ce qui équivaut à un tiers de plus que la moyenne québécoise. Cet écart provient essentiellement du groupe des locataires

pour lequel, toujours après répartition des indécis, on trouve 60 % de ménages avec un revenu annuel inférieur à 25 000 \$. Dans le groupe des propriétaires-occupants, la proportion de ceux qui déclarent un tel revenu s'établit à 23 %.

De façon globale, les ménages qui occupent les logements rénovés ou construits dans le cadre du PRVQ sont donc substantiellement plus défavorisés que l'ensemble de la population. Même si les résultats de ce sondage soulignent que les propriétaires se tirent généralement mieux d'affaire que les locataires, il faut rappeler ici que les ménages qui sont propriétaires sont composés à 70 % de 2 adultes, donc qu'ils ont plus de chance d'avoir un revenu familial plus élevé que les ménages locataires qui sont constitués à 52 % d'une seule personne.

De plus, il importe d'insister sur le fait que, dans le contexte de ce programme, la situation des locataires et des propriétaires est bien différente et qu'une distinction est à faire lorsqu'il est question du revenu de ces deux groupes. Les ménages locataires, même à très faible revenu, profitent de l'amélioration des conditions de leur logement sans devoir investir directement dans le programme alors que la clientèle propriétaire qui souscrit à ce programme doit pouvoir s'engager à financer au moins le tiers des travaux. L'analyse factuelle nous démontre que c'est à 68 % que les propriétaires investissent dans les travaux, ce qui suppose au départ que le demandeur de la subvention a une certaine capacité financière pour payer sa part. Cette obligation fait en sorte que le revenu moyen des propriétaires participant au PRVQ est inévitablement supérieur à celui des locataires.

La situation économique plus difficile des ménages locataires fait en sorte que 12 % des répondants locataires reçoivent des prestations d'aide au logement (Allocation logement, Logirente, Supplément au loyer). Pour l'ensemble des répondants sondés, cette proportion s'établit à 8 %. Ce sont surtout les familles avec enfants qui reçoivent l'aide au logement, dont particulièrement les familles monoparentales. En effet 24 % d'entre elles bénéficient d'une subvention pour se loger.

TABLEAU 14

**Revenu des ménages enquêtés
dans le cadre de l'évaluation des phases I et II du PRVQ**

Revenu	Propriétaires (n=626)	Locataires (n=861)	Total (n=1 487)
Moins de 15 000 \$	6 %	29 %	19 %
15 000 \$ - 20 000 \$	7 %	15 %	12 %
20 000 \$ - 25 000 \$	8 %	8 %	8 %
25 000 \$ - 30 000 \$	11 %	8 %	10 %
30 000 \$ - 40 000 \$	15 %	10 %	12 %
40 000 \$ - 50 000 \$	12 %	7 %	9 %
50 000 \$ - 75 000 \$	20 %	6 %	12 %
75 000 \$ ou plus	11 %	3 %	6 %
NSP/NRP	10 %	14 %	12 %
Médiane excluant (NSP/NRP)	39 730 \$	19 570 \$	27 060 \$

Source : Sondage pour l'évaluation du PRVQ, SOM recherches et sondage, 1999.

Scolarité des ménages

La scolarité des résidants est très directement et fortement corrélée avec le revenu du ménage et bien sûr également avec l'âge des occupants. Comme les répondants des régions situées à l'extérieur de Montréal et de Québec sont généralement plus âgés, ils tendent aussi à être moins scolarisés. D'ailleurs, au sein de 53 % de ces ménages, aucun membre n'a dépassé le secondaire. Les ménages propriétaires comptent généralement des occupants plus scolarisés que les locataires.

3.3.2 Profil des logements rénovés

L'enquête nous indique que les travaux effectués dans le cadre du PRVQ ont été réalisés généralement dans de grands logements. En effet, 35 % des logements rénovés ainsi ont au moins 3 chambres à coucher et 72 % en ont au moins 2.

La valeur des logements rénovés inscrite au rôle d'évaluation municipale tend de plus à être modeste. En fait, 50 % des propriétaires occupants ont répondu que leur immeuble est évalué à moins de 85 000 \$. Il faut toutefois se rappeler que les propriétaires non occupants sont exclus de l'étude. À Montréal, la situation immobilière est quelque peu différente alors que 54 % des immeubles où résident les propriétaires occupants sont évalués entre 85 000 \$ et 150 000 \$.

Globalement, dans le cas des propriétaires-occupants, 45 % habitent des résidences unifamiliales, 44 % des condos et 11 % des immeubles à revenus (il faut noter ici que cette dernière proportion n'est pas représentative du parc immobilier rénové puisque les propriétaires non occupants n'ont pas été enquêtés). À Montréal, 85 % des propriétaires-occupants habitent des condos, à Québec cette proportion est de 69 % alors que dans les autres villes participantes, ce phénomène s'observe moins (26 %). Dans ces autres villes, les propriétaires occupants habitent une résidence unifamiliale dans une proportion de 61 %. Partout au Québec, les immeubles évalués à plus de 200 000 \$ sont presque exclusivement des immeubles à revenus.

3.3.3 Impact sur le coût des loyers

Compte tenu de la situation qui prévalait avant la réalisation des travaux subventionnés par le PRVQ, les locataires enquêtés considèrent que les répercussions de ce programme sur le coût de leur loyer ont été minimales, affectant ainsi très peu l'abordabilité de leur logement. Ainsi, en comparant le coût des logements avant les travaux avec le coût actuel pour ceux qui habitaient déjà le logement, ces locataires ont connu une augmentation moyenne de 20 \$ du coût mensuel de leur loyer, soit un peu plus de 4 %. L'enquête révèle par ailleurs que le coût moyen du loyer est le même pour ceux qui habitaient le même logement avant les travaux de rénovation que pour ceux qui n'y habitaient pas. L'augmentation des loyers, après les travaux, paraît donc très raisonnable.

Il semble par contre que les travaux de rénovation ont eu l'effet d'éliminer quelques logements très économiques, puisque 18 % des gens payaient 300 \$ ou moins pour se loger avant les travaux et que cette proportion n'est plus que de 12 % présentement. Le tableau 15 présente la répartition des locataires selon le coût mensuel payé pour se loger.

Le coût des loyers de la majorité des logements touchés par le PRVQ demeure tout de même assez abordable, puisque plus de la moitié, soit 54 %, paient un loyer mensuel de 450 \$ ou moins. Le coût moyen des loyers recensés au cours de cette enquête s'établit à 485 \$. À Québec, le coût moyen est de 441 \$, à Montréal il est de 474 \$ alors qu'ailleurs en région il se chiffre à 499 \$. En région, les logements sont généralement beaucoup plus grands qu'à Montréal ou à Québec, ce qui explique que le coût moyen payé par les locataires en région est plus élevé qu'à Montréal ou à Québec. Une proportion de 13 % des logements rénovés en région compte 4 chambres à coucher ou plus, contre seulement 2 % à Québec et 5 % à Montréal. Il est clair que le nombre de chambres à coucher est en lien direct avec la situation familiale en général, soit la taille du ménage, le type de famille, mais aussi avec le revenu du ménage.

TABLEAU 15

**Répartition des locataires selon le coût mensuel payé pour se loger
d'après une enquête effectuée dans le cadre de l'évaluation des phases I et II du PRVQ**

Coût des logements	Tous les locataires (n=861)	Locataires qui habitaient avant (n=490)	
	Après les travaux	Après les travaux	Avant les travaux
300 \$ ou moins	11 %	12 %	18 %
301 \$ - 450 \$	43 %	43 %	37 %
451 \$ - 750 \$	25 %	19 %	16 %
Plus de 750 \$	11 %	14 %	12 %
NSP/NRP	10 %	12 %	17 %
Moyenne	485 \$	486 \$	464 \$

Source : Sondage pour l'évaluation du PRVQ, SOM recherches et sondage, 1999.

3.3.4 Impact sur la possession et l'occupation des logements

Propriétaires

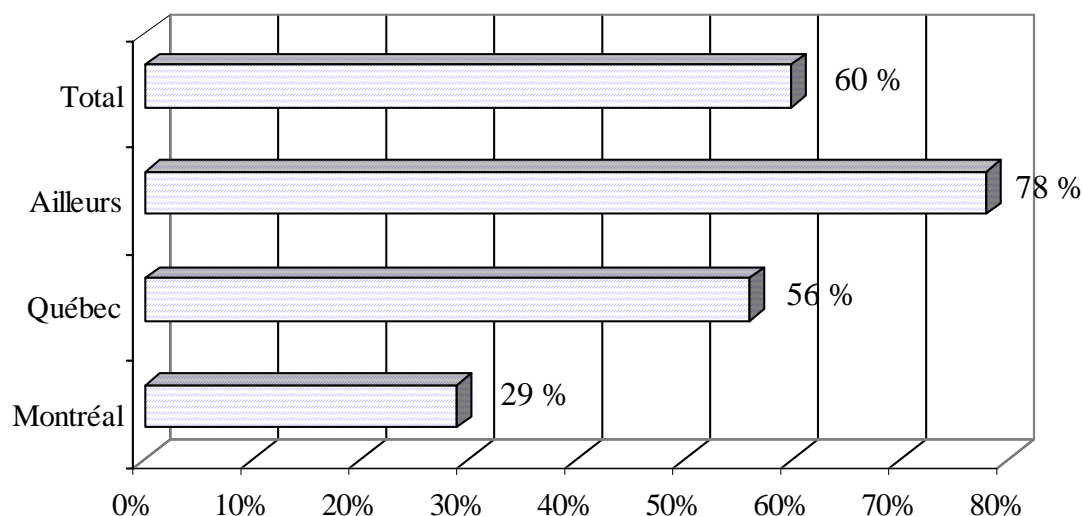
Parmi les propriétaires-occupants enquêtés (626 ménages), 81 % possédaient déjà leur immeuble avant la réalisation des travaux du PRVQ (61 % occupaient même leur immeuble depuis plus de 5 ans), 13 % ont pris possession d'immeubles neufs, alors que seulement 6 % ont acheté un bâtiment rénové grâce au PRVQ. C'est donc dire que les propriétaires occupants tendent à être les mêmes avant et après les rénovations. En région, la proportion des propriétaires qui possédaient déjà leur

logement s'élève à 97 %. Il importe toutefois de noter que la situation à Montréal diffère du reste du Québec du fait que la majorité, soit 54 %, des propriétaires occupants enquêtés, sont propriétaires d'immeubles (surtout de type condos) achetés neufs et construits grâce au PRVQ. Il demeure néanmoins que, de façon générale, le taux élevé de conservation du même propriétaire, combiné au fait que 38 % des propriétaires interrogés disent être propriétaires de leur immeuble depuis plus de 10 ans, semble confirmer avec certitude que très peu de propriétaires occupants ont utilisé le PRVQ comme un tremplin pour vendre leur immeuble.

D'autre part, malgré que seulement 60 répondants étaient des propriétaires d'immeubles locatifs, la grande majorité de ceux-ci ont signifié que le PRVQ a eu peu de répercussions sur le taux d'occupation de leur immeuble (83 %) ou sur le taux de déménagement de leurs locataires (80 %).

GRAPHIQUE 1

Proportion des ménages locataires, selon la région, qui habitaient le logement avant les rénovations effectuées au cours des phases I et II du PRVQ



Source : Sondage pour l'évaluation du PRVQ, SOM recherches et sondage, 1999.

Locataires

Parmi les 861 locataires enquêtés, la période d'occupation d'un logement varie beaucoup selon les régions. À Montréal, près des deux tiers des locataires interrogés habitaient leur logement depuis seulement deux ans ou moins, alors qu'à l'extérieur des villes de Montréal et de Québec cette

proportion est de moins de 30 %. La mobilité des locataires semble donc beaucoup plus accentuée à Montréal et à Québec, tandis qu'en région les locataires affichent une plus grande stabilité de leur lieu de résidence. Le graphique 1 illustre la variation dans les proportions des ménages locataires ayant occupé le logement avant les rénovations. De plus, selon l'enquête, il ressort que ce sont surtout les personnes seules et les personnes à plus faible revenu qui occupaient déjà auparavant les logements qui ont été rénovés avec le PRVQ.

3.3.5 Impact sur les intentions de déménager

Moins du quart des gens interrogés (23 %) ont l'intention de déménager au cours des deux prochaines années. Les locataires (34 %) sont beaucoup plus mobiles que les propriétaires (9 %). La mobilité varie aussi selon les régions. À Montréal, étant donné que les occupants sondés sont surtout des locataires, il ressort que 36 % des occupants à Montréal ont l'intention de déménager contre seulement 17 % dans les autres villes participantes. Certains groupes, tels les ménages où le chef de ménage a moins de 35 ans, les ménages qui ont des enfants en bas âge (0 à 2 ans), les ménages non francophones, les ménages qui reçoivent des prestations d'aide au logement ou encore les familles monoparentales, tendent à déménager plus que d'autres.

Les principales raisons données par ceux qui veulent déménager sont la réorganisation familiale (27 %) et l'insatisfaction par rapport au logement (25 %) ou au quartier (20 %). L'insatisfaction à l'endroit du coût du loyer est une raison peu évoquée par les locataires qui veulent déménager et totalement inexistante dans le cas des propriétaires. Ce qui laisse penser que le PRVQ n'a pas eu un effet inflationniste qui aurait chassé les anciens occupants de leur logement. Il demeure toutefois que, parmi les répondants qui disent vouloir déménager pour d'autres raisons que la réorganisation familiale, 25 % évoquent des raisons d'insatisfaction par rapport au logement et 20 % citent une insatisfaction par rapport au quartier. Ce constat indique que le PRVQ ne peut pas prétendre régler tous les maux et tous les vices perçus par les résidents de ces milieux.

En contrepartie, les principales raisons données par 75 % de ceux qui ne prévoient pas déménager sont la satisfaction de leur logement et la satisfaction à l'égard de la qualité de vie dans le quartier. La satisfaction du coût actuel du logement constitue pour 13 % des locataires la raison déterminante dans leur choix de demeurer au même endroit.

Essentiellement, ce sont les mêmes raisons qui font que l'on désire déménager ou non, soit la satisfaction ou non à l'égard de son logement et plus généralement du quartier, avec en plus, dans le cas de ceux qui veulent quitter, le motif de réorganisation familiale.

Compte tenu du taux élevé de déménagements en général au Québec et dans la région de Montréal en particulier, une proportion globale de 23 % d'intentions de déménagements au cours des deux prochaines années s'avère raisonnable, d'autant plus que, dans le plus grand nombre de cas, ces intentions sont justifiées par une réorganisation familiale.

3.3.6 Déplacements intervilles

Le sondage SOM révèle que plus de 75 % des gens habitaient déjà la même ville avant d'habiter le logement qu'ils occupaient. Les propriétaires sont généralement plus sédentaires que les locataires: jamais plus de 20 % des propriétaires habitaient une autre ville avant d'habiter leur logement actuel tandis que lorsqu'il s'agit de locataires, ce pourcentage approche 30 %. Cette situation s'observe de façon similaire dans toutes les régions. Une remarque intéressante à faire est que, parmi les résidents de la ville de Montréal qui proviennent d'une autre ville, la grande majorité, soit près de 80 %, proviennent de villes à l'extérieur de l'île de Montréal.

3.3.7 Impact sur la décision de rénover

De façon analogue, dans toutes les villes participantes, plus du tiers des propriétaires qui possédaient déjà leur immeuble avant que les travaux ne soient effectués les auraient entrepris quand même n'eût été du PRVQ. Par conséquent, près des deux tiers (62 %) des propriétaires occupants qui ont participé à la rénovation de leur immeuble grâce au PRVQ ont agi ainsi en raison de l'incitatif important procuré par la subvention gouvernementale et municipale. Tel que démontré dans l'analyse factuelle, cet élément stimulant qu'a été la subvention a permis de consacrer, de la part des propriétaires, des sommes très importantes qui représentent 68 % des coûts totaux des travaux effectués.

L'âge des propriétaires semble par ailleurs influencer le choix de rénover. Les 65 ans et plus ont davantage signifié avoir effectué des travaux en raison de la subvention à la rénovation que les répondants plus jeunes.

3.3.8 Impact sur la qualité des logements

Les résultats de l'enquête auprès des locataires et des propriétaires qui occupent des logements rénovés dans le cadre des phases I et II du PRVQ révèlent que la très grande majorité des occupants sont satisfaits des travaux effectués. Les gens évaluent en effet de façon positive l'impact du PRVQ sur leurs conditions de logement.

Parmi les locataires qui occupaient déjà le logement, les trois quarts (74 %) disent que leur situation s'est améliorée par rapport à celle qu'ils vivaient auparavant. Même parmi ceux qui sont de nouveaux arrivants, cinq locataires sur huit (62 %) sont d'avis que leur nouveau logement est de meilleure qualité que leur logement précédent, de sorte que, même si certains locataires ont quitté, le programme a néanmoins permis à d'autres de mieux se loger.

Concernant la satisfaction à l'endroit des caractéristiques du logement, l'évaluation démontre qu'en général les occupants sont passablement satisfaits puisque la plupart des aspects évalués obtiennent une cote de 80 % et plus. Il reste que les propriétaires évaluent la qualité de leur logement un peu plus positivement que les locataires, malgré que les écarts soient faibles. Les espaces de rangement

et l'insonorisation constituent les deux aspects qui occasionnent près de 20 % d'insatisfaits chez les occupants enquêtés. Les locataires sont insatisfaits dans une proportion de 10 % du chauffage et de l'isolation ainsi que de la qualité et de la quantité des espaces et aménagements extérieurs.

Au sujet du rapport qualité-prix, l'évaluation démontre que non seulement la qualité des logements est bien appréciée autant de la part des propriétaires que de la part des locataires, mais qu'il y a eu aussi un souci de maintenir des prix raisonnables. D'ailleurs, moins de 10 % des répondants se disent insatisfaits du rapport qualité-prix. Les locataires, dans les plus petits centres, évaluent encore plus positivement le rapport qualité-prix de leur logement que ceux des grands centres urbains. De plus, les locataires qui habitent leur logement depuis plus longtemps sont ceux qui se montrent le plus satisfaits.

3.3.9 Impacts sur la qualité de vie dans le quartier

Même si la qualité de vie dans leur quartier est évaluée un peu moins positivement que la qualité même de leur logement, la satisfaction de l'ensemble des répondants par rapport aux divers aspects du quartier demeure encore fort positive avec des notes moyennes entre 72 % et 80 %.

Le nombre et la qualité des commerces ainsi que les services offerts à proximité sont les deux aspects évalués le plus positivement. À l'inverse, ce sont l'environnement visuel et la sécurité qui sont cotés les moins positivement. Des écarts très importants s'observent entre les régions : par exemple, pour la qualité de vie, la note moyenne à Montréal est de seulement 3,4 sur un maximum de 5, mais elle est de 4,1 en région et de 3,9 à Québec, ce qui s'apparente davantage à la cote moyenne de 3,88.

Pour ce qui est de l'état actuel de la qualité de vie dans le quartier, 46 % des répondants considèrent que la qualité de vie dans leur quartier n'a pas changé au cours des dernières années. Cependant, il reste qu'il y en a beaucoup plus, soit 42 %, qui disent que la qualité de vie s'est améliorée par rapport à ceux qui disent qu'elle s'est détériorée (8 %).

Pour l'avenir, 32 % se montrent optimistes, 5 % sont pessimistes et 56 % sont d'avis que la situation n'évoluera pas beaucoup. En somme, très peu de gens prévoient que la situation se détériorera d'ici cinq ans. De façon générale, on craint davantage à Montréal (8 %) qu'à Québec (3 %) ou ailleurs (5 %) pour l'évolution future de la qualité de vie dans le quartier.

Concernant la perception qu'ont les répondants à l'égard des retombées du PRVQ sur la qualité de vie dans le quartier, il faut retenir qu'elle est très positive. En effet, 80 % des gens disent que le PRVQ a eu un impact positif sur la qualité de vie dans leur quartier. Un peu moins des trois quarts des locataires sont de cet avis alors que, dans le cas des propriétaires, c'est presque 90 %. Très peu de personnes (2 %) ont signifié que le PRVQ avait eu un impact négatif sur la qualité de vie dans le quartier. Cette faible proportion de gens qui y voient un effet négatif est très vraisemblablement liée au fait qu'on n'a pu éviter à peu près systématiquement les abus au niveau des hausses de loyers.

3.3.10 Proportion des achats faits dans le quartier

Les propriétaires effectuent une proportion légèrement plus petite de leurs achats à l'intérieur même de leur quartier que les locataires, en raison peut-être d'une plus grande mobilité et d'un taux d'emploi plus élevé. À Montréal, où les quartiers sont plus vastes et offrent une plus grande concentration de services, les gens font une part plus importante de leurs emplettes dans leur quartier de résidence. Dans les autres villes enquêtées, la proportion de propriétaires est plus élevée, ce qui tend à supposer que les gens possèdent davantage une automobile et que la circulation est plus facile, occasionnant ainsi une plus grande proportion d'achats effectués à l'extérieur du quartier.

Le revenu est également déterminant pour les lieux d'achats. En effet, plus les gens ont des revenus élevés, moins ils concentrent leurs achats à l'intérieur de leur quartier. Par contre, l'âge influe aussi sur les habitudes d'achats, les personnes âgées, moins mobiles, font davantage leurs achats dans le quartier où elles habitent.

3.3.11 Conclusion de l'enquête auprès des locataires et des propriétaires

Les locataires et les propriétaires occupant des logements rénovés ou construits dans le cadre du PRVQ évaluent ce programme de façon très positive. Les gens sont d'avis dans des proportions de 80 % et plus que le PRVQ a eu une influence réelle sur la qualité de vie dans leur quartier et la très grande majorité sont d'avis que le programme a eu un impact positif sur la qualité de leur logement.

Les personnes interrogées lors de ce sondage sont pour la plupart nettement plus défavorisées que l'ensemble de la population québécoise. L'étude du profil de la clientèle qui a bénéficié de ce programme a révélé en effet que 44 % des ménages enquêtés déclarent un revenu inférieur à 25 000 \$ comparativement à 33 % pour l'ensemble du Québec. Si l'on considère seulement les répondants qui sont locataires, ce sont alors 60 % des ménages de ce groupe qui ont un revenu annuel inférieur à 25 000 \$. Une autre constatation qui est révélatrice du statut précaire de la clientèle aidée, c'est que dans le groupe des locataires, en excluant ceux qui ont refusé de répondre, 51 % déclarent un revenu annuel inférieur à 20 000 \$. Dans le cas des propriétaires, le revenu annuel est supérieur, mais il faut noter que ce profil général camoufle bien des situations disparates et les propriétaires qui sont à 70 % des couples, souvent avec enfants et dont au moins un des membres du ménage présente une bonne scolarité, ont l'obligation pour pouvoir participer au PRVQ de payer au minimum le tiers des coûts des travaux, ce qui présuppose une capacité financière suffisante pour s'engager dans de tels frais.

L'analyse des résultats de cette enquête indique qu'il n'y a pas eu d'inflation rapide du coût des logements ni d'effets néfastes qui ont entraîné la fuite d'anciens occupants au profit d'un nouveau groupe de résidents plus à l'aise financièrement. En effet, le coût des logements s'est à peu près maintenu et presque aucun des locataires interrogés ne se dit insatisfait relativement au coût du loyer. D'ailleurs, très peu veulent déménager en raison du coût du loyer et le niveau de satisfaction à l'égard du rapport qualité-prix est très élevé.

Parmi les propriétaires-occupants qui représentent 43 % des ménages enquêtés, plus de 80 % étaient déjà propriétaires de leur immeuble avant les travaux (cette proportion grimpe à 93 % si on exclut les nouveaux immeubles construits grâce au programme). Cette observation permet de conclure qu'il n'y a pas eu de phénomène de substitution de nouveaux propriétaires plus riches en remplacement d'anciens occupants.

Cette enquête a révélé par ailleurs que le PRVQ a eu une importance déterminante dans la décision de rénover pour plus de 60 % des propriétaires interrogés. C'est donc dire que les investissements de la part de la Société d'habitation du Québec et des municipalités n'ont pas été vains, mais ont réellement provoqué des travaux qui n'auraient pas été faits autrement, du moins pas à ce moment et peut-être pas de cette nature.

Le fait que le PRVQ n'ait pas occasionné plus de conséquences sur les taux d'occupation ou de déménagement et que le niveau de satisfaction des occupants à l'endroit de leur logement et de leur quartier est relativement élevé confirme à nouveau que le PRVQ n'a pas entraîné de changements perceptibles dans le profil socio-économique des résidents des quartiers ciblés, mais a permis plutôt de maintenir les occupants en place en leur procurant une qualité améliorée de leur lieu de résidence.

Somme toute, les résultats de ce sondage démontrent que le niveau de satisfaction des locataires et des propriétaires occupants à l'égard du programme est très positif. Les indicateurs recueillis permettent par ailleurs de confirmer qu'un certain nombre d'effets indésirables possibles telles une hausse des loyers, une baisse du taux d'occupation ou une augmentation du nombre de déménagements, une fuite des clientèles défavorisées ou encore une tendance des propriétaires à vendre leur immeuble après les travaux ne se sont pas manifestés.

CONCLUSION

CONCLUSION

La SHQ a entrepris l'évaluation du Programme de revitalisation des vieux quartiers au cours de l'année 1999. Cette évaluation s'est basée, dans un premier temps, sur une analyse des données administratives compilées par la SHQ à partir des renseignements disponibles à l'interne et des informations qui lui ont été transmises par chacune des municipalités ayant participé aux phases I et II du PRVQ. Dans un second temps, l'évaluation s'est précisée avec l'analyse des résultats d'une première enquête, réalisée en novembre 1999, auprès des municipalités ayant pris part soit à l'une ou à l'autre des deux premières phases du programme et puis d'une seconde enquête, effectuée en novembre et en décembre 1999, auprès de 1 487 occupants (propriétaires-occupants et locataires) de logements rénovés ou construits depuis le lancement du programme en 1996 jusqu'au 31 mars 1999.

Il ressort de l'analyse, des données administratives relatives au PRVQ, que les sommes payées et les travaux effectués dans le cadre du PRVQ ont contribué avant tout à améliorer le stock de logements existant dans les vieux quartiers ciblés. L'utilisation de seulement 8 % de la subvention de la SHQ par les municipalités, pour stimuler la réalisation de travaux de revitalisation complémentaires du type mise en valeur du quartier indique effectivement que ces activités demeurent complémentaires et que les activités de rénovation résidentielle, qui accaparent 92 % de la subvention de la SHQ, constituent la priorité pour les municipalités participantes. Ainsi, tel que souhaité, la majeure partie des subventions gouvernementales et municipales de même que l'essentiel des investissements privés ont été affectés de façon marquée aux activités de rénovation résidentielle.

En se basant sur le fort pourcentage de satisfaction des locataires et des propriétaires-occupants (plus de 80 %) à l'égard de leur logement et de leur quartier, il est fondé d'affirmer que le programme a réussi de toute évidence à améliorer les conditions de logement d'une partie de la population résidant dans les quartiers ciblés. Cette satisfaction est signifiée autant par ceux qui habitaient leur domicile avant la réalisation des travaux de rénovation que par les nouveaux occupants.

La clientèle aidée par le PRVQ se compose majoritairement de ménages ayant des besoins impérieux de logements. Cette affirmation se fonde sur les résultats de l'enquête de la maison de recherche SOM qui fait valoir qu'il y a une proportion élevée de ménages défavorisés en particulier chez les locataires, soit 44 % (voire 51 % en excluant ceux qui ont refusé de répondre), qui déclarent un revenu annuel inférieur à 20 000 \$.

Le revenu médian de l'ensemble des répondants se chiffre dans cette enquête à 27 000 \$, mais il faut considérer que ce profil général camoufle bien des situations disparates. Chez les propriétaires, les revenus tendent à être supérieurs essentiellement en raison de la composition du ménage et du niveau de scolarité plus élevé. Cependant, étant donné que ce sont les propriétaires qui doivent assumer au moins le tiers du coût total des travaux, il est inévitable que ceux-ci aient une capacité financière suffisante pour payer leur part. D'ailleurs, la contribution financière très marquée des propriétaires, qui correspond à 68 % de l'ensemble des sommes investies pour la réalisation des travaux effectués dans le cadre du PRVQ, atteste certes de l'intérêt que ceux-ci accordent à la réalisation de travaux de revitalisation, mais aussi de l'importance capitale que représentent les investissements privés dans la revitalisation des vieux quartiers. Le fait aussi que 60 % des propriétaires affirment que leur

décision d'effectuer des travaux de rénovation a été conditionnelle à l'obtention de la subvention de la SHQ confirme l'influence qu'a eue le PRVQ en tant qu'élément déclencheur de travaux d'amélioration des conditions de logement et de mise en valeur des quartiers ciblés.

Plus de 80 % des municipalités sondées disent qu'elles apprécient la latitude qui leur est offerte dans la gestion du PRVQ. Les programmes municipaux de revitalisation élaborés par chacune des municipalités participantes ont permis à celles-ci de cibler des quartiers nécessitant en priorité une intervention de revitalisation, de privilégier certaines interventions, de déterminer des critères additionnels d'admissibilité des projets au PRVQ et d'introduire en somme des mesures de gestion et de contrôle adaptées à leur milieu. La très grande majorité des municipalités sondées, qu'elles aient participé ou non au PRVQ, considèrent que leurs besoins de revitalisation sont importants. Cela démontre bien que le ciblage des municipalités aux prises avec des besoins de revitalisation correspond à une réalité à laquelle un tel programme tente de répondre.

Dans les 32 villes participantes, 9 173 logements ont été rénovés ou construits dans les phases I et II, en date du 31 mars 1999. Une subvention moyenne de 3 176 \$ a été versée par la SHQ pour l'ensemble de ces logements. Plus particulièrement, les activités de remise en état d'un logement et de recyclage ont accaparé 73 % des sommes investies dans le PRVQ ou encore 78 % de la subvention de la SHQ pour finalement toucher 85 % des logements rénovés ou construits grâce à ce programme.

Au total, 10 338 demandes de revitalisation ont été soumises dans les 32 villes participantes et, malgré une certaine proportion de demandes inadmissibles, la mise en application du PRVQ a fait valoir l'existence de besoins importants de revitalisation dans les vieux quartiers de ces municipalités. À la fin d'octobre 1999 les municipalités avaient donné suite à 4 599 demandes. L'ampleur de ce déficit au regard des demandes non acceptées confirme de plus l'importance des besoins de revitalisation qu'il reste à combler. Les municipalités qui ont déjà participé à une des deux premières phases du programme désirent pour la plupart poursuivre, tandis que celles qui n'y ont jamais pris part évoquent l'absence de fonds municipaux et non l'absence de besoins de revitalisation, comme motif de leur non-participation. D'ailleurs, presque toutes les 43 municipalités ciblées (93 %) ont déjà participé à une forme ou une autre de revitalisation urbaine.

En ce qui a trait aux effets d'entraînement occasionnés par le PRVQ, les municipalités considèrent que le nombre de logements tend à augmenter (43 %) ou à rester stable (41 %), mais non à diminuer après les interventions effectuées dans le cadre de ce programme. À la question concernant l'accroissement du nombre de commerces après les interventions de revitalisation, 72 % des municipalités perçoivent qu'il a été faible ou encore qu'il n'y a eu aucune augmentation. Un autre 22 % se disent incapables d'évaluer l'effet du PRVQ sur la santé économique des quartiers ciblés. Il demeure néanmoins que, pour la plupart, il n'y a pas eu de régression du nombre de commerces après les travaux de revitalisation effectués dans ces quartiers. D'autre part, la majorité (78 %) considèrent que le programme a donné lieu à une croissance importante de l'investissement privé dans les quartiers visés, ne serait-ce qu'au niveau des sommes investies pour effectuer les travaux de revitalisation. Les municipalités ont aussi coté très fortement (93 %) les effets d'entraînement

qu'engendre le PRVQ sur l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers où des travaux de revitalisation ont été réalisés.

À la lumière de cette évaluation et en accord avec la mission de la SHQ, qui vise entre autres à faciliter pour les citoyens du Québec l'accès à des conditions adéquates de logement en tenant compte de leur capacité financière, de la diversité de leurs besoins et de la conjoncture économique et sociodémographique ainsi qu'à promouvoir l'amélioration des conditions générales de l'habitat au Québec, il est possible de conclure que le Programme de revitalisation des vieux quartiers parvient à répondre aux besoins particuliers d'une clientèle à faible revenu dans les vieux quartiers des municipalités ciblées, tout en poursuivant les objectifs de prévention de la dégradation des logements et d'encouragement à la rénovation qui profiteront à l'ensemble des ménages et parviendront à créer des effets d'entraînement dans ces milieux.

ANNEXES

ANNEXE 1

Règles générales du PRVQ

Les règles générales suivantes s'appliquent à toutes activités admissibles et mises en place par une municipalité dans le cadre du PRVQ.¹

Aide financière

1. La subvention versée par la SHQ à la municipalité correspond à la moitié de l'aide financière versée directement au propriétaire par la municipalité. La participation de la SHQ est versée uniquement si la contribution municipale a été payée ou acquise par le propriétaire. Aucune dépense engagée avant la signature d'une entente entre la SHQ et la municipalité partenaire n'est admissible au partage financier à moins d'une autorisation préalable de la SHQ.
2. Le propriétaire doit assumer au moins le tiers du coût des travaux reconnus. Par contre, si le propriétaire est une coopérative d'habitation ou un organisme à but non lucratif qui oeuvre principalement dans le domaine de l'habitation, sa participation minimale est de 25 %.
3. La participation de la SHQ aux coûts des travaux liés à des biens municipaux est égale à la moitié des coûts admissibles assumés par la municipalité.

Coûts reconnus

4. Les travaux reconnus au programme comprennent les éléments suivants :
 - le coût de la main-d'oeuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur ;
 - le coût du permis municipal ;
 - les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus ;
 - la TPS et la TVQ payées par le propriétaire ;
 - les frais de relogement versés à un locataire ;
 - les frais exigés du propriétaire par la municipalité pour le traitement de son dossier.
5. Dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux doit être modifié en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée en rapport avec ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établie par la municipalité.

Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment qui a été transféré à un autre propriétaire après un incendie, mais à la condition que le nouveau propriétaire déclare par écrit à la municipalité qu'il n'a pas de lien de parenté ou d'affaires avec l'ancien propriétaire.
6. Les coûts d'expropriation ou d'acquisition d'un immeuble sont exclus des coûts reconnus.

1. Ces informations proviennent de la Direction de l'amélioration de l'habitat de la Société d'habitation du Québec.

Entrepreneur

7. Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. Le coût des matériaux est admissible si ces derniers sont fournis par l'entrepreneur. Cet article ne s'applique pas lorsque les travaux sont exécutés par le personnel de la municipalité sur des biens appartenant à cette dernière. Un constructeur-propriétaire n'est pas un entrepreneur.

Bâtiments admissibles

8. Les travaux reconnus ne peuvent être effectués sur un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'une inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le présent programme.
9. Les travaux ne peuvent non plus être effectués sur un bâtiment appartenant au gouvernement du Québec, à celui du Canada ou à l'un de leurs ministères ou organismes. Les bâtiments suivants sont notamment considérés comme appartenant à des organismes gouvernementaux: un centre d'accueil, un hôpital, une école ou un collège public, une habitation à loyer modique (HLM).

Liens avec d'autres programmes

10. L'aide financière accordée à un propriétaire ne peut être cumulée à celle qui est accordée par le programme Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs à but non lucratif ou à celle qui est accordée par le Fonds québécois de l'habitation communautaire.
11. L'aide financière ne peut être accordée pour des travaux faisant aussi l'objet du programme Adaptation de domicile (PAD) administré par la SHQ.
12. Les travaux visés par les activités «remise en état d'un logement» et «réaménagement d'un logement» ne peuvent être effectués sur un bâtiment ou la partie d'un bâtiment :
 - pour lequel une aide financière continue est versée par le gouvernement du Canada ou par le gouvernement du Québec dans le cadre d'un programme de logement social dont notamment les projets réalisés en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale de l'habitation;
 - pour lequel une aide financière a été versée pour des travaux de rénovation dans les 5 années précédant la date d'autorisation des travaux reconnus au présent programme et ce, dans le cadre du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), du Programme d'aide à la rénovation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) ou du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), à moins que les travaux prévus visent à rendre le bâtiment conforme à la réglementation municipale.

Normes minimales

13. Un bâtiment ayant fait l'objet de n'importe laquelle des activités du programme ne doit pas présenter, après l'intervention, de défauts présentant une menace à la sécurité des occupants.

Le concept de «défaut majeur» réfère soit à une intervention requise pour se conformer à la réglementation municipale, soit à des travaux touchant un élément essentiel du bâtiment (murs extérieurs, toiture, fenêtres, fondation, système électrique, plomberie, système de chauffage, sécurité-incendie, charpente) dont la correction est nécessaire.

Protection des locataires

14. Une municipalité doit prévoir des dispositions assurant la protection des locataires contre les évictions systématiques et les hausses de loyer injustifiées. Ces dispositions doivent satisfaire au moins les critères suivants :

- le locataire est informé que le logement qu'il habite n'est pas soustrait de l'application de la législation sur le logement locatif administrée par la Régie du logement du Québec et ce, avant, pendant ou après la réalisation des travaux ;
- la hausse de loyer consécutive aux travaux de rénovation correspond à un taux de rendement raisonnable accordé sur la partie non subventionnée des travaux ;
- le mécanisme mis en place fait en sorte que les locataires sont informés de cette hausse de loyer au moins lors du prochain renouvellement de bail ;
- le propriétaire s'engage à respecter cette hausse de loyer au moins pour le premier renouvellement de bail, sous peine de rembourser la subvention obtenue ;
- un mécanisme est mis en place pour vérifier le respect des engagements du propriétaire.

Engagement du propriétaire

15. La municipalité doit prévoir à l'intérieur de son programme des conditions relativement au délai d'exécution des travaux. Un mécanisme doit être prévu pour s'assurer que le propriétaire-occupant rembourse la totalité ou une partie de la subvention s'il vend sa maison au cours de la première année suivant le versement de l'aide financière. Cette obligation peut être faite aussi à un propriétaire-bailleur. Cette période de gain peut varier selon le montant de la subvention.
16. La municipalité doit prévoir des mécanismes pour assurer le remboursement de la totalité ou d'une partie de l'aide financière versée conjointement par elle et la SHQ s'il est porté à sa connaissance que le requérant a fait une fausse déclaration ou fournit des informations incomplètes ou inexacts conduisant à lui verser une aide financière à laquelle il n'a pas droit.

ANNEXE 2

Volet 1 du PRVQ

**Rénovation résidentielle
Activités visées R1 à R9**

Les activités de rénovation prévues dans le PRVQ sont listées ci-dessous. Ces activités doivent corriger les défauts majeurs, ce qui implique que les interventions autorisées visent soit à réparer une défectuosité importante touchant un élément essentiel du bâtiment (murs extérieurs, toiture, fenêtres, fondation, système électrique, plomberie, système de chauffage, sécurité-incendie, charpente), soit à rendre un bâtiment conforme à la réglementation municipale.¹

R-1 La remise en état d'un logement

Cette activité vise un bâtiment résidentiel ou mixte (comprenant une autre vocation que résidentielle) présentant une «défectuosité majeure» avant les travaux et qui, après les travaux, ne présente aucune défectuosité majeure.

Un programme municipal peut prévoir que le propriétaire réalisera l'ensemble des travaux nécessaires en plusieurs étapes. Mais, dans un tel cas, le propriétaire doit s'être engagé à corriger l'ensemble des «défectuosités majeures» préalablement identifiées.

R-2 L'ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel

Cette activité vise l'ajout d'un logement à un bâtiment qui comprend déjà au moins un logement. Ce bâtiment n'a pas à comprendre une défectuosité majeure avant l'intervention. Par contre, le bâtiment ne doit pas en inclure après l'intervention.

R-3 Le réaménagement de logements

Cette activité vise la modification de la typologie ou de la disposition des logements d'un bâtiment. Ce bâtiment n'a pas à comprendre une défectuosité majeure avant l'intervention. Par contre, le bâtiment ne doit pas en inclure après l'intervention.

R-4 Le recyclage

Cette activité vise la transformation en logements d'un bâtiment ou d'un espace n'ayant pas une vocation résidentielle. Ce bâtiment n'a pas à comprendre une défectuosité majeure avant l'intervention. Par contre, le bâtiment doit respecter les codes applicables après l'intervention.

R-5 L'adaptation de domicile

Cette activité vise des travaux pour adapter un bâtiment résidentiel ou un logement à une personne handicapée. Ces travaux ne doivent pas faire l'objet du Programme d'adaptation de domicile (PAD) administré par la SHQ. Le bâtiment destiné à la personne handicapée ou le logement ne doit pas comprendre une défectuosité majeure après la rénovation.

1. Ces informations proviennent de la Direction de l'amélioration de l'habitat de la Société d'habitation du Québec.

R-6 La démolition d'un bâtiment accessoire

Cette activité vise la démolition d'un bâtiment accessoire (hangar, cabanon, entrepôt, annexe...) qui peut être indépendant du bâtiment résidentiel principal ou intégré à ce bâtiment résidentiel. Cette activité inclut le réaménagement de l'espace ainsi dégagé. Ce bâtiment n'a pas à comprendre une défectuosité majeure avant l'intervention. Par contre, l'intervention ne doit pas avoir pour effet de créer une défectuosité majeure après les travaux.

R-7 L'amélioration de la façade commerciale d'un bâtiment mixte

Cette activité concerne des travaux visant la façade d'un bâtiment mixte (comprenant une vocation autre que résidentielle). Ces travaux peuvent viser la totalité ou une partie de la façade. Ce bâtiment n'a pas à comprendre une défectuosité majeure avant l'intervention. Par contre, le bâtiment ne doit pas en inclure après l'intervention.

R-8 La construction résidentielle

Cette activité vise la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel qui peut comprendre un ou plusieurs logements. Le bâtiment construit doit respecter les codes en vigueur. La municipalité ne peut consacrer à cette activité plus de 25 % du budget total alloué par la SHQ.

R-9 La sécurité

Cette activité vise une intervention qui a uniquement pour but de s'assurer qu'un bâtiment comprenant des unités résidentielles répond à des normes assurant la sécurité des occupants (exemple : sécurité-incendie). Le bâtiment ne doit pas présenter de menaces à la sécurité des occupants après les travaux.

ANNEXE 3

Volet 2 du PRVQ

**Mise en valeur
Particularités Q1 à Q8**

Les activités du volet mise en valeur du quartier visent à améliorer la qualité de vie du quartier. Les travaux qui sont admissibles sont destinés à créer un milieu de vie agréable, ce qui constitue un élément indissociable de la revitalisation des vieux quartiers. Les activités de mise en valeur ainsi autorisées en vertu de ce programme sont :¹

Q1- L'aménagement d'un espace vert

Aucune particularité reliée à cette activité n'a été signalée aux municipalités ciblées.

Q2- L'installation de mobilier urbain permanent

Aucune particularité reliée à cette activité n'a été signalée aux municipalités ciblées.

Q3- L'installation d'équipements de loisir

Aucune particularité reliée à cette activité n'a été signalée aux municipalités ciblées.

Q4- L'amélioration des espaces de stationnement

Aucune particularité reliée à cette activité n'a été signalée aux municipalités ciblées.

Q5- L'amélioration de la vocation résidentielle du quartier

Cette activité réfère aux interventions en rénovation résidentielle pour lesquelles une municipalité ne veut pas appliquer le concept de «défectuosité majeure» en vigueur dans le volet «rénovation résidentielle».

Q6- L'amélioration d'un édifice non résidentiel

Aucune particularité reliée à cette activité n'a été signalée aux municipalités ciblées.

Q7- L'accession à la propriété

Cette activité se distingue par rapport aux autres activités du programme dans le sens que l'aide financière accordée au propriétaire ne vise pas l'exécution de travaux, mais plutôt l'acquisition d'un logement. Le logement acquis doit servir de résidence principale à l'un des propriétaires.

1. Ces informations proviennent de la Direction de l'amélioration de l'habitat de la Société d'habitation du Québec.

Q8- La préservation et l'amélioration des caractères architecturaux

Les interventions de cette activité concernent un immeuble ou un ensemble d'immeubles qui présentent des aspects architecturaux ou patrimoniaux particuliers. Il peut s'agir d'effectuer des travaux sur une partie ou sur l'ensemble du ou des bâtiments (exemples : corniches, fenêtres, revêtement de la façade...).

Cette activité n'est aucunement reliée au volet III «conservation du patrimoine» et doit être assumée à même le budget global alloué à la ville par la SHQ. Une ville qui met en place cette activité peut porter la part de son budget consacrée au volet «mise en valeur du quartier» jusqu'à 25 % plutôt que 15 %, à condition que la différence de pourcentage soit due à l'argent injecté dans la présente activité.

ANNEXE 4

Volet 3 du PRVQ

**Conservation du patrimoine
Commentaires**

Volet 3 - Conservation du patrimoine

COMMENTAIRES

Vingt-six projets ont été réalisés dans 23 municipalités dans le cadre du troisième volet du PRVQ **conservation du patrimoine** au cours de la phase II. À l'exception de la ville de Chicoutimi, qui a accueilli deux projets de ce type sur son territoire et de la ville de Montréal qui en a subventionné trois, toutes les autres municipalités (21) ayant bénéficié d'une aide financière de la SHQ dans le cadre du volet **conservation du patrimoine** ont soutenu la réalisation d'un seul projet. Les chiffres listés au tableau qui accompagne cette annexe révèlent que seulement 35 % des projets de conservation du patrimoine se sont concrétisés dans les villes ciblées par le PRVQ et 65 % ailleurs.

Parmi les 23 municipalités qui ont reçu une subvention de la SHQ au cours de la phase II pour effectuer des travaux de conservation du patrimoine, seulement le quart de celles-ci, soit 6 municipalités, sont des villes ciblées par le programme. Ces 6 municipalités accaparent 29 % de la subvention destinée à ce volet et dans une proportion équivalente génèrent 30 % du coût total des travaux reliés à ce troisième volet. C'est donc dire que les trois quarts des municipalités qui ont reçu 71 % des sommes réservées par la SHQ pour ce volet ne sont pas des villes ciblées par le PRVQ. Des correctifs à cette situation devraient être apportés au cours des phases ultérieures afin d'augmenter le nombre de projets à réaliser dans les 43 villes ciblées par le PRVQ.

Au cours de la phase II du PRVQ, la subvention totale de la SHQ réservée à ce troisième volet s'élève à 1 978 012 \$. Cela démontre que l'enveloppe budgétaire de 2M \$, destinée à la **conservation du patrimoine**, a été pleinement dépensée. Les coûts totaux engendrés par les travaux de conservation du patrimoine atteignent 7 254 209 \$ et la participation des propriétaires ou du milieu compte pour 55 % de l'investissement total affecté à la réalisation de ce type de travaux.

En ce qui a trait aux projets réalisés, la très grande majorité concernent la restauration de bâtiments présentant un intérêt historique et patrimonial. Les interventions effectuées dans ce troisième volet n'agissent donc pas directement sur l'amélioration de logements mais contribuent indirectement à rehausser la qualité de vie des habitants des quartiers concernés.

TABLEAU - ANNEXE 4

**Municipalités impliquées et projets retenus dans le volet
«Conservation du patrimoine» de la Phase II du PRVQ**

Municipalité	Nombre de projets	Coût des travaux (\$)	Subvention de la SHQ (\$)	Description du projet
Municipalités ciblées par le PRVQ	9	2 209 865	576 548	
Chicoutimi	1	151 665	50 555	Restauration de bâtiments d'intérêt patrimonial
	1	104 700	34 900	Restauration du Château Murdock
Montréal	1	700 000	80 000	Restauration de la Maison Parent-Roback
	1	200 000	99 593	Restauration du fort de l'île Sainte-Hélène, chemin Tour-de-l'île
	1	719 000	200 000	Restauration du Château Dufresne
Gatineau	1	30 000	10 000	Restauration dans le site du patrimoine
Hull	1	60 000	20 000	Restauration dans le site du patrimoine
Baie-Comeau	1	120 000	40 000	Restauration dans le «quartier de compagnie»
Lévis	1	124 500	41 500	Restauration de bâtiments patrimoniaux
Municipalités non ciblées par le PRVQ	17	5 144 344	1 401 464	
L'Isle-Verte	1	407 560	120 000	Restauration de la Cour de circuit de L'Isle-Verte
Kamouraska	1	24 000	8 000	Restauration de façades
Château-Richer	1	1 710 000	300 000	Restauration du Vieux-Couvent
Saint-Raymond	1	165 000	55 000	Restauration de bâtiments du centre-ville
Baie-Saint-Paul	1	129 000	43 000	Restauration dans les sites du patrimoine
Ville-Marie	1	1 155 799	250 000	Rénovation de l'école Moffet
Guérin	1	102 346	34 114	Restauration du presbytère (musée)
Havre-Saint-Pierre	1	75 133	23 000	Restauration du Centre d'interprétation du patrimoine «cayen»
Tadoussac	1	19 070	5 790	Restauration au poste Chauvin
Port-Daniel	1	300 000	150 000	Recyclage de l'hôtel Legrand
Beaumont	1	63 636	21 000	Restauration de bâtiments patrimoniaux
Saint-Roch-des-Aulnaies	1	36 800	18 400	Restauration du moulin
L'Assomption	1	276 000	126 500	Restauration du vieux palais de justice, monument historique
Saint-Eustache	1	150 000	50 000	Restauration dans le vieux Saint-Eustache
Prévost	1	30 000	30 000	Restauration de la gare Prévost
La Prairie	1	250 000	83 330	Restauration dans l'arrondissement historique
Chambly	1	250 000	83 330	Interventions ciblées dans le vieux Chambly
TOTAL	26	7 354 209	1 978 012	

Source : Société d'habitation du Québec, 1999

ANNEXE 5

**Questionnaires destinés aux municipalités
ciblées par le PRVQ**



SONDAGE AUPRÈS DES MUNICIPALITÉS QUI ONT PARTICIPÉ AU PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS (PRVQ)

Nous effectuons l'évaluation du Programme de Revitalisation des vieux quartiers et nous aimerions connaître votre avis sur certains points de ce programme. Nos dossiers nous indiquent que votre municipalité a participé à ce programme. Si tel n'était pas le cas, veuillez nous retourner le questionnaire en inscrivant au bas de celui-ci que votre municipalité n'a pas participé.

1. Quelle est la principale raison qui a motivé votre municipalité à participer au PRVQ ?
 - Subvention de la SHQ
 - Besoin de revitalisation
 - Pression du milieu
 - Autres _____
2. Quelle est la principale raison qui a motivé votre refus de participer à une ou à l'autre des deux premières phases du PRVQ ?
 - Absence de fonds municipaux
 - Besoin insuffisant de revitalisation
 - Autres programmes de revitalisation
 - Autres _____
3. Votre municipalité a-t-elle l'intention d'adhérer à une ou à des phases subséquentes (III-IV-V) du PRVQ ?
 - Oui Non Ne sait pas
 - ↳ Si non: Pourquoi ?
 - Absence de fonds
 - Besoin de revitalisation comblé
 - Autre prog. de revitalisation
 - Autres _____
4. Votre municipalité a-t-elle déjà participé à de la revitalisation soit en participant à un programme spécifique de revitalisation, programme de crédits de taxes, etc. ?
 - Oui Non Ne sait pas
5. Selon vous, les besoins de revitalisation de votre municipalité maintenant sont:
 - Très importants Importants
 - Peu importants Ne sait pas
6. Pour les phases I et II, combien de demandes admissibles au programme ont été :

Reçues ?		Acceptées ?	
Phase I	Phase II	Phase I	Phase II
7. La municipalité facture-t-elle les propriétaires pour le traitement de dossier ?
 - Oui Non Ne sait pas
8. Est-ce que votre municipalité a fixé une limite maximale de subvention par logement rénové (uniquement vocation résidentielle) ?
 - Aucun _____ \$
9. Est-ce que votre municipalité a mis sur pied des mesures de contrôle pour vérifier l'utilisation des entrepreneurs reconnus par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ?
 - Oui Non Ne sait pas
10. Est-ce que votre municipalité s'assure que les hausses de loyer soient contrôlées, suite aux travaux ?
 - Oui Non Ne sait pas
 - ↳ Si oui: De quelle façon ?
 - Entente signée avec le propriétaire
 - Autres _____
11. Est-ce que votre municipalité vérifie la conformité du projet et la qualité des travaux ?
 - Oui Non Ne sait pas
12. Selon vous, depuis la mise en oeuvre du PRVQ, est-ce que le nombre de:

	a augmenté	est resté stable	a diminué	Ne sait pas
logements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
commerces	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Selon vous, l'investissement du secteur privé dans le quartier suite au programme est:
 - Très important Important
 - Peu important Ne sait pas
14. Selon vous, quelle est l'importance du programme dans l'amélioration de la qualité de vie du quartier (élimination de bâtiments désuets, aspect visuel amélioré,...) ?
 - Très important Important
 - Peu important Ne sait pas
15. La SHQ a innové dans le cadre du PRVQ en déléguant la gestion de ce programme aux municipalités. Quel type de fonctionnement préférez-vous?
 - Fonctionnement déléguant la gestion aux municipalités
 - Fonctionnement plus centralisé de la SHQ
 - Aucune préférence
16. Commentaires?

Merci beaucoup pour votre collaboration !



SONDAGE AUPRÈS DES MUNICIPALITÉS CIBLÉES PAR LE PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS (PRVQ)

Nous effectuons l'évaluation du Programme de Revitalisation et nous aimerions connaître votre avis sur certains points de ce programme. Nos dossiers nous indiquent que votre municipalité n'a pas participé à ce programme. Si tel n'était pas le cas, veuillez nous retourner le questionnaire en inscrivant au bas de celui-ci que votre municipalité a participé.

14. Quelle est la principale raison qui a motivé votre refus de participer aux deux premières phases du PRVQ?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Absence de fonds municipaux | <input type="checkbox"/> Besoin insuffisant de revitalisation |
| <input type="checkbox"/> Autres programmes de revitalisation | <input type="checkbox"/> Autres _____ |

2. Votre municipalité a-t-elle l'intention d'adhérer à une ou à des phases subséquentes (III-IV-V) du PRVQ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Oui | |
| <input type="checkbox"/> Non ⇒⇒⇒⇒⇒⇒ Si non : Pourquoi ? | |
| <input type="checkbox"/> Ne sait pas | <input type="checkbox"/> Absence de fonds |
| | <input type="checkbox"/> Besoin de revitalisation comblé |
| | <input type="checkbox"/> Autres programmes de revitalisation |
| | <input type="checkbox"/> Autres _____ |

3. Votre municipalité a-t-elle déjà participé à de la revitalisation soit en participant à un programme spécifique de revitalisation, programme de crédits de taxes, etc. ?

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Ne sait pas |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|

4. Selon vous, les besoins de revitalisation de votre municipalité maintenant sont :

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Très importants | <input type="checkbox"/> Importants |
| <input type="checkbox"/> Peu importants | <input type="checkbox"/> Ne sait pas |

5. La SHQ a innové dans le cadre du PRVQ en déléguant la gestion de ce programme aux municipalités. Quel type de fonctionnement préférez-vous ?

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> Fonctionnement déléguant la gestion aux municipalités |
| <input type="checkbox"/> Fonctionnement plus centralisé de la SHQ |
| <input type="checkbox"/> Aucune préférence |

6. Quels sont les commentaires ou les modifications que vous souhaiteriez apporter à ce programme ?

Merci beaucoup pour votre collaboration !

ANNEXE 6

**Liste préliminaire des municipalités
qui participent à la phase III du PRVQ**

TABLEAU - ANNEXE 6
Liste préliminaire des municipalités qui participent
à la phase III du PRVQ

Municipalité	Participation au PRVQ		
	Phase III	Phase I	Phase II
Chicoutimi	1	1	1
Hull	1	1	
Montréal	1	1	1
Québec	1	1	1
Sherbrooke	1	1	1
Trois-Rivières	1	1	1
Total villes-centres / RMR	6	6	5
Alma		1	1
Baie-Comeau	1	1	1
Cowansville			
Dolbeau-Mistassini		1	1
Drummondville		1	
Granby	1	1	
Joliette	1	1	
Lachute	1	1	1
La Tuque		1	
Magog			
Matane			
Rimouski			
Rivière-du-Loup		1	
Rouyn-Noranda		1	
Saint-Georges			
Saint-Hyacinthe	1	1	1
Saint-Jean-sur-Richelieu	1	1	1
Saint-Jérôme	1	1	1
Salaberry-de-Valleyfield	1	1	1
Sept-Îles			
Shawinigan	1	1	1
Sorel	1	1	
Thetford Mines			
Val-d'Or			
Victoriaville			
Total villes-centres / AR	10	16	9
Beauport	1	1	1
Cap-de-la-Madeleine	1	1	
Gatineau	1		1
Jonquière	1	1	1
Lachine	1	1	1
LaSalle	1	1	1
Laval			
Lévis		1	
Longueuil	1	1	1
Montréal-Nord	1	1	1
Saint-Léonard			
Verdun	1	1	1
Total des autres villes	9	9	8
Total des municipalités ciblées	25	31	22

Source : Société d'habitation du Québec 1999.

ANNEXE 7

**Questionnaire aux ménages des
logements rénovés dans le cadre du PRVQ**



**QUESTIONNAIRE AUX MÉNAGES DES LOGEMENTS
RÉNOVÉS DANS LE CADRE DU PROGRAMME
DE REVITALISATION DES VIEUX
QUARTIERS (PRVQ)**

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

QUESTIONNAIRE

Q-BI BONJOUR, MON NOM EST... DE LA MAISON DE RECHERCHE SOM À MONTRÉAL/QUÉBEC. JE VOUS APPELLE DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE QUE NOUS RÉALISONS POUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. LE LOGEMENT OU L'IMMEUBLE QUE VOUS OCCUPEZ A PROFITÉ D'UNE SUBVENTION LIÉE À UN PROGRAMME DE RÉNOVATION. L'OBJET DU SONDAGE A POUR BUT DE RECUEILLIR CERTAINES INFORMATIONS POUR VÉRIFIER SI LE PROGRAMME A ATTEINT SES OBJECTIFS. VOS RÉPONSES SERONT STRICTEMENT CONFIDENTIELLES. POUVONS-NOUS PROCÉDER MAINTENANT (PRENDRE RENDEZ-VOUS AU BESOIN)

->>1

Q_1 ÊTES-VOUS LOCATAIRE OU PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT QUE VOUS OCCUPEZ PRÉSENTEMENT?

1=*propriétaire->P2

2=*locataire->L2

/*QUESTIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES*/

Q_P2 DEPUIS COMBIEN DE TEMPS POSSÉDEZ-VOUS VOTRE RÉSIDENCE OU IMMEUBLE? *(LIRE AU BESOIN)*

1=***moins d'un an**

2=***1 ou 2 ans**

3=***3 ou 4 ans**

4=***5 à 10 ans**

5=***plus de 10 ans**

9=***nsp/nrp**

Q_P3 QUEL EST LE TYPE DE BÂTIMENT QUE VOUS HABITEZ PRÉSENTEMENT?

1=**maison unifamiliale**

2=**copropriété de type duplex, triplex ou condo**

3=**immeuble à revenu**

9=***nsp/nrp**

Q_P4 QUELLE EST L'ÉVALUATION MUNICIPALE DE VOTRE <P3>?

1=**moins de 85 000 \$**

2=**entre 85 000 \$ et moins de 100 000 \$**

3=**entre 100 000 \$ et moins de 150 000 \$**

4=**entre 150 000 \$ et moins de 200 000 \$**

5=**200 000 \$ ou plus**

9=***nsp/nrp**

Q_P5A POSSÉDIEZ-VOUS L'IMMEUBLE AVANT LES TRAVAUX EFFECTUÉS DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE REVITALISATION?

1=***Oui->p6**

2=***non->P5b**

9=***nsp/nrp->P5b**

Q_P5B EST-CE UN BÂTIMENT NEUF (CONSTRUCTION) OU BÂTIMENT EXISTANT (RÉNOVATION) QUE VOUS AVEZ ACHETÉ?

1=*neuf
2=*rénové
9=*nsp/nrp

->>10

Q_P6 SI LES COÛTS DE RÉNOVATION N'AVAIENT PAS ÉTÉ SUBVENTIONNÉS AU MOINS EN PARTIE PAR CE PROGRAMME, AURIEZ-VOUS TOUT DE MÊME EXÉCUTÉ CES TRAVAUX?

1=*oui
2=*non
9=*nsp/nrp

Q_SICALP7 SI Q#P3=3->P7

->>10

Q_P7 CERTAINES MUNICIPALITÉS DEMANDAIENT AUX PROPRIÉTAIRES DE SIGNER DES ENTENTES AVEC LES LOCATAIRES AFIN DE FAVORISER LA BONNE MARCHÉ DU PROJET ET LES NÉGOCIATIONS RELATIVES AU COÛT DES LOYERS. AVEZ-VOUS SIGNÉ UNE TELLE ENTENTE AVEC LES LOCATAIRES?

1=*oui
2=*non
9=*nsp/nrp

Q_P8 SUITE AUX TRAVAUX EFFECTUÉS SUR VOTRE IMMEUBLE DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE REVITALISATION, DIRIEZ-VOUS QUE LE TAUX DE DÉMÉNAGEMENT DES LOCATAIRES...

1=a augmenté
2=a diminué
3=est resté stable
9=*nsp/nrp

Q_P9 SUITE AUX TRAVAUX EFFECTUÉS SUR VOTRE IMMEUBLE DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE REVITALISATION, DIRIEZ-VOUS QUE LE TAUX D'INOCCUPATION...

- 1=a augmenté
- 2=a diminué
- 3=est resté stable
- 9=*nsp/nrp

->>10

/*QUESTIONS POUR LES LOCATAIRES*/

Q_L2 DEPUIS COMBIEN DE TEMPS HABITEZ-VOUS DANS CE LOGEMENT?

- 1=moins d'un an
- 2=1 ou 2 ans
- 3=3 ou 4 ans
- 4=5 à 10 ans
- 5=plus de 10 ans
- 9=*nsp/nrp

Q_L5 HABITIEZ-VOUS L'IMMEUBLE AVANT LES TRAVAUX EFFECTUÉS DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE REVITALISATION? ***(LES TRAVAUX ONT EU LIEU APRÈS 1995)***

- 1=*oui
- 2=*non->L8a
- 9=*nsp/nrp->L8a

Q_L6 CERTAINES MUNICIPALITÉS DEMANDAIENT AUX PROPRIÉTAIRES DE SIGNER DES ENTENTES AVEC LES LOCATAIRES AFIN DE FAVORISER LA BONNE MARCHÉ DU PROJET ET LES NÉGOCIATIONS RELATIVES AU COÛT DES LOYERS. AVEZ-VOUS SIGNÉ UNE TELLE ENTENTE AVEC LE PROPRIÉTAIRE?

- 1=*oui
- 2=*non
- 9=*nsp/nrp

Q_L7A QUEL ÉTAIT LE COÛT MENSUEL DE VOTRE LOGEMENT AVANT LES TRAVAUX DE: RÉNOVATION? ***(ENVIRON?) (9999 : REFUS)*** *BORNES SOUPLES=200,1200 EXCEPTION=9999

_____ \$

Q_L7B ÉTAIT-CE...

1=sans service
2=avec service (meublé, électricité, chauffage, ...)
9=*nsp/nrp

Q_L8A QUEL EST LE COÛT MENSUEL DE VOTRE LOGEMENT ACTUELLEMENT? ***(ENVIRON?) (9999: REFUS)*** *BORNES SOUPLES=200,1200 EXCEPTION=9999

_____ \$

Q_L8B EST-CE...

1=sans service
2=avec service (meublé, électricité, chauffage, ...)
9=*nsp/nrp

Q_SICALL9 SI Q#L5=1 ->L9A
->>L9B

Q_L9A DANS L'ENSEMBLE, CONSIDÉREZ-VOUS QUE VOS CONDITIONS DE LOGEMENT SE SONT AMÉLIORÉES?

1=*oui
2=*non
9=*nsp/nrp

->>10

Q_L9B DANS L'ENSEMBLE, CONSIDÉREZ-VOUS QUE VOS CONDITIONS DE LOGEMENT SE SONT AMÉLIORÉES, COMPARATIVEMENT AU LOGEMENT QUE VOUS OCCUPIEZ AVANT?

1=*oui
2=*non
9=*nsp/nrp/nap

->>10

/*TRONC COMMUN À TOUS LES OCCUPANTS*/

Q_10 COMBIEN Y A-T-IL DE CHAMBRES À COUCHER DANS VOTRE LOGEMENT?

- 1=***chambre (chambreur)**
- 2=***studio (aucune chambre à coucher)**
- 3=***une chambre à coucher**
- 4=***deux chambres à coucher**
- 5=***trois chambres à coucher**
- 6=***quatre chambres à coucher et plus**
- 9=***nsp/nrp**

Q_11A SUR UNE ÉCHELLE DE 1 À 5, OÙ «1» SIGNIFIE TOUT À FAIT INSATISFAIT ET «5» SIGNIFIE TOUT À FAIT SATISFAIT, QUELLE EST VOTRE SATISFACTION ENVERS LES ASPECTS SUIVANTS DE VOTRE

LA DISPOSITION DES PIÈCES

- | | |
|--|--------------------|
| 5= *5 (tout à fait satisfait) | 4= *4 |
| 3= *3 | 2= *2 |
| 1= *1 (tout à fait insatisfait) | 9= *nsp/nrp |

Q_11B LA FINITION INTÉRIEURE

Q_11C LES ESPACES DE RANGEMENT

Q_11D L'INSONORISATION

Q_11E LE CHAUFFFAGE ET L'ISOLATION

Q_11F LES ESPACES EXTÉRIEURS (BALCONS, TERRASSES, ETC.)

Q_11G LE RAPPORT QUALITÉ/PRIX

Q_12A SUR UNE ÉCHELLE DE 1 À 5, OÙ « 1 » SIGNIFIE TOUT À FAIT INSATISFAIT ET « 5 » SIGNIFIE TOUT À FAIT SATISFAIT, QUELLE EST VOTRE SATISFACTION ENVERS LES ASPECTS SUIVANTS DE VOTRE QUARTIER.

LA QUALITÉ DE VIE

5=*5 (tout à fait satisfait)

4=*4

3=*3

2=*2

1=*1 (tout à fait insatisfait)

9=*nsp/nrp

Q_12B LA QUALITÉ ET DIVERSITÉ DES COMMERCES ET DES SERVICES OFFERTS

Q_12A LA PROPRETÉ

Q_12B LA SÉCURITÉ

Q_12E L'ENVIRONNEMENT VISUEL

Q_13 AVANT D'HABITER CE LOGEMENT, EST-CE QUE VOUS HABITIEZ DANS CE QUARTIER?

1=*oui

2=*non->13a

9=*nsp/nrp->13a

->>cal13b

Q_13A HABITIEZ-VOUS DANS CETTE VILLE?

1=*oui

2=*non

9=*nsp/nrp

Q_SICAL13B SI Q#13A=1 ET (STRATE=1 OU STRATE=2 OU STRATE=3 OU STRATE=4 OU STRATE=5)->13B

->>CAL13C

Q_SICAL13C SI Q#13A=2 ET (STRATE=1 OU STRATE=2 OU STRATE=3 OU STRATE=4 OU STRATE=5)-> 13C

->>14

Q_13B DANS QUEL QUARTIER HABITIEZ-VOUS?

- 1=Ahunstic/Cartierville
- 2=Centre-Sud
- 3=Centre-Ville (Ville-Marie)
- 4=Côte-des-Neiges
- 5=Hochelaga/Maisonneuve
- 6=Mercier
- 7=Notre-Dame-de-Grâce
- 8=Parc-Extension
- 9=Petite Bourgogne
- 10=Petite-Patrie
- 11=Plateau-Mont-Royal
- 12=Pointe Saint-Charles
- 13=Pointe-aux-Trembles
- 14=Rivière-des-Prairies
- 15=Rosemont (nouveau Rosemont)
- 16=Saint-Henri
- 17=St-Michel
- 18=Ville Émard/Côte Saint-Paul
- 19=Villeray
- 20=Autre quartier <précisez>
- 99=*nsp/nrp

Q_13C DANS QUEL VILLE HABITIEZ-VOUS?

- 1=Anjou
- 2=Baie d'Urfé
- 3=Beaconsfield
- 4=Côte Saint-Luc
- 5=Dollard-des-Ormeaux
- 6=Dorval (île de Dorval)
- 7=Hampstead
- 8=Kirkland
- 9=Lasalle
- 10=Mont-Royal
- 11=Montréal-Ouest
- 12=Montréal-Est
- 13=Montréal-Nord
- 14=Outremont
- 15=Pierrefonds
- 16=Pointe-Claire
- 17=Roxboro
- 18=Sainte-Genève
- 19=Saint-Laurent
- 20=Saint-Léonard
- 21=Saint-Pierre
- 22=Sainte-Anne-de-Bellevue
- 23=Senneville
- 24=Verdun (île-des-Soeurs)
- 25=Westmount
- 26=Autre ville <précisez>
- 99=*nsp/nrp

Q_14 AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES, DIRIEZ-VOUS QUE LA QUALITÉ DE VIE DE VOTRE QUARTIER...

- 1=s'est améliorée
- 2=s'est détériorée
- 3=n'a pas changée
- 9=*nsp/nrp

Q_15 EST-CE QUE VOUS PENSEZ QUE DANS CINQ ANS VOTRE QUARTIER SERA...

- 1=un meilleur endroit pour y vivre
- 2=un pire endroit pour y vivre
- 3=un endroit où le milieu de vie sera identique à celui d'aujourd'hui
- 9=*nsp/nrp

Q_16 QUELLE EST LA PROPORTION DE TOUS VOS ACHATS QUI EST FAITE DANS VOTRE QUARTIER (ALIMENTATION, PHARMACIE, VÊTEMENTS, RESTAURANTS)? *(LIRE L'ÉCHELLE AU BESOIN SEULEMENT)*

- 1=***100 % (la totalité)**
- 2=***entre 75 % et 100 %**
- 3=***entre 50 % et 75 %**
- 4=***entre 25 % et 50 %**
- 5=***entre 0 % et 25 %**
- 6=***0 % (aucun)**
- 9=***nsp/nrp**

Q_17 AVEZ-VOUS L'INTENTION DE DÉMÉNAGER AU COURS DES DEUX PROCHAINES ANNÉES?

- 1=***oui->17a**
- 2=***non->17b**
- 9=***nsp/nrp->18**

Q_17A QUELLE EST LA PRINCIPALE RAISON?

- 1=**insatisfait du coût du logement**
- 2=**insatisfait du logement (qualité, taille, ...)**
- 3=**insatisfait du quartier (service, école, ...)**
- 4=**réorganisation familiale**
- 5=***autre <Précisez>**
- 9=***nsp/nrp**

->>18

Q_17B QUELLE EST LA PRINCIPALE RAISON?

- 1=**satisfait du coût du logement**
- 2=**satisfait du logement (qualité, taille, ...)**
- 3=**satisfait du quartier (service, école, ...)**
- 4=**manque de ressources pour déménager**
- 5=***autre <Précisez>**
- 9=***nsp/nrp**

Q_18 SELON VOUS, QUEL EST L'EFFET DU PROGRAMME DE REVITALISATION SUR LA QUALITÉ DE VIE DE VOTRE QUARTIER? EST-IL...

- 1=**plutôt positif**
- 2=**plutôt négatif**
- 3=**sans effet**
- 9=***nsp/nrp**

/*QUESTIONS SUR LE MÉNAGE*/

Q_19 PARMIS LES CHOIX SUIVANTS, QUELLE SITUATION DÉCRIT LE MIEUX VOTRE MÉNAGE?

- 1=couple avec enfants**
- 2=couple sans enfants->23**
- 3=famille monoparentale**
- 4=personne seule->23**
- 9=*nsp/nrp**

Q_20 EN VOUS INCLUANT, COMBIEN DE PERSONNES Y A-T-IL DANS VOTRE MÉNAGE?

- 1=*1**
- 2=*2**
- 3=*3**
- 4=*4**
- 5=*5**
- 6=*6**
- 7=*7**
- 8=*8**
- 9=*9**
- 10=*10 ou plus**
- 99=*refus**

Q_21 COMBIEN Y A-T-IL D'ENFANTS DE MOINS DE 18 ANS?

- 0=*aucun->23**
- 1=*1**
- 2=*2**
- 3=*3**
- 4=*4**
- 5=*5**
- 6=*6**
- 7=*7**
- 8=*8**
- 9=*9**
- 10=*10 ou plus**

Q_22 QUEL EST L'ÂGE DE L'ENFANT LE PLUS JEUNE DANS VOTRE MÉNAGE?

- *99: refus**
- _____***

Q_23 QUEL EST LE REVENU APPROXIMATIF DE VOTRE MÉNAGE? ***(INCLURE LA BORNE DANS LA CATÉGORIE INFÉRIEURE)***

- 1=moins de 15 000 \$
- 2=entre 15 000 \$ et 20 000 \$
- 3=entre 20 000 \$ et 25 000 \$
- 4=entre 25 000 \$ et 30 000 \$
- 5=entre 30 000 \$ et 40 000 \$
- 6=entre 40 000 \$ et 50 000 \$
- 7=entre 50 000 \$ et 75 000 \$
- 8=75 000 \$ ou plus
- 9=*nsp/nrp

Q_24 À QUEL GROUPE D'ÂGE APPARTIENT LA PERSONNE LA PLUS ÂGÉE DU MÉNAGE?

- 1=moins de 25 ans
- 2=25 - 34 ans
- 3=35 - 44 ans
- 4=45 - 54 ans
- 5=55 - 64 ans
- 6=65 ans ou plus
- 9=*nsp/nrp

Q_25 QUEL EST LE NIVEAU D'ÉTUDE LE PLUS HAUT COMPLÉTÉ PAR UN DES MEMBRES DU MÉNAGE?

- 1=études secondaires ou moins
- 2=études collégiales
- 3=études universitaires
- 4=autre
- 9=*nsp/nrp

Q_26 EST-CE QUE VOTRE MÉNAGE REÇOIT DES PRESTATIONS D'AIDE AU LOGEMENT?

- 1=*oui
- 2=*non->27
- 9=*nsp/nrp->27

Q_26A DE QUEL PROGRAMME?

- 1=*supplément au loyer (SLO)
- 2=*allocation-logement
- 3=*autre <Précisez>
- 9=*nsp/nrp

Q_27 EST-CE QUE VOUS OU UN DES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE ÊTES DE
DESCENDANCE AUTOCHTONE?

1=*oui

2=*non

9=*nsp/nrp

->>FIN

Q_FIN MERCI BEAUCOUP DE VOTRE COLLABORATION ET BONNE FIN DE JOURNÉE!