

**LA  
QUALITÉ DE L'HABITAT  
ET  
L'AIDE À LA RÉNOVATION  
AU QUÉBEC**

**LA QUALITÉ DE L'HABITAT  
ET L'AIDE À LA RÉNOVATION  
AU QUÉBEC**

**Société d'habitation du Québec**

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

**Direction de l'analyse et de la recherche**

**Jacques Trudel**

**Septembre 1995**

Note: Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec; elles n'engagent que la seule responsabilité de l'auteur.

---

Dépôt légal  
Bibliothèque nationale du Québec, 1995  
Bibliothèque nationale du Canada, 1995  
ISBN 2-550-25251-9

© Gouvernement du Québec



## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS .....	iv
RÉSUMÉ .....	v
INTRODUCTION .....	1
PREMIÈRE PARTIE :	
LA QUALITÉ DE L'HABITAT AUJOURD'HUI .....	5
1. <i>CONCEPTION CONTEMPORAINE DE LA QUALITÉ RÉSIDEN- TIELLE</i> .....	5
1.1 Définition et mesure de la qualité résidentielle .....	6
1.2 La portée de l'évaluation : «adéquation» et qualité de l'habitat .....	14
2. <i>ENJEUX ET PERSPECTIVES DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT</i> .....	21
2.1 Effets possibles de l'évolution tendancielle .....	21
2.2 Les enjeux de l'amélioration de l'habitat au Québec .....	26
3. <i>LE DÉFI D'AMÉLIORER L'ÉVALUATION DE LA QUALITÉ RÉSIDEN- TIELLE</i> ..	30
3.1 La démarche de recherche .....	30
3.2 Brève synthèse méthodologique .....	34
3.3 Les pistes d'amélioration des connaissances et de l'évaluation .....	38
DEUXIÈME PARTIE :	
LES DONNÉES SUR LA QUALITÉ RÉSIDEN- TIELLE AU QUÉBEC .....	41
1. <i>L'ÉVOLUTION DES BESOINS DE RÉPARATIONS DES LOGEMENTS   QUÉBÉCOIS</i> .....	41
1.1 Les données sur les besoins de réparations des logements .....	41
1.2 Les facteurs explicatifs .....	48
1.3 Besoins de réparations et caractéristiques des ménages .....	52
2. <i>LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE SUR L'ÉTAT DU PARC LOCATIF   MONTRÉALAIS</i> .....	58
2.1 L'approche méthodologique et l'échantillon .....	58
2.2 Les constats particuliers découlant de l'étude .....	61

2.3	Les constats généraux et leur interprétation .....	65
2.4	Profils de gestion et pratiques de rénovation .....	69
3.	<i>LES IMPLICATIONS POUR L'ACTION</i> .....	73
3.1	Les enseignements découlant de l'analyse des données générales .....	73
3.2	Les enseignements à tirer de l'étude de Montréal .....	74
3.3	Quelques conséquences touchant l'intervention publique .....	80
4.	<i>PISTES POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT QUÉBÉCOIS</i> .....	84
	CONCLUSION .....	89
	BIBLIOGRAPHIE .....	95
	ANNEXE - RÉPARTITION RÉGIONALE DES DONNÉES SUR LE PARC DES LOGEMENTS DU QUÉBEC .....	103

#### **LISTE DES TABLEAUX**

	TABLEAU 1 - ÉLÉMENTS D'UNE DÉFINITION DE LA QUALITÉ DE L'HABITAT ..	7
	TABLEAU 2 - NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LE GENRE DE RÉPARATIONS REQUISES AU QUÉBEC ENTRE 1981 ET 1993 .....	46
	TABLEAU 3 - ÉVOLUTION D'UN INDICATEUR PONDÉRÉ DES BESOINS DE RÉPARATIONS DU PARC RÉSIDENTIEL QUÉBÉCOIS ENTRE 1981 ET 1993 .....	47
	TABLEAU 4 - POURCENTAGE DE LOGEMENTS SELON LE GENRE DES RÉPARATIONS REQUISES ET CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES, QUÉBEC 1991 .....	54
	TABLEAU 5 - ÉVALUATION DE L'ENTRETIEN PAR L'ENQUÊTEUR SELON LA CATÉGORIE DE PROPRIÉTÉ (DANS L'ÉTUDE SUR L'ÉTAT DU PARC RÉSIDENTIEL LOCATIF DE MONTRÉAL) .....	67
	TABLEAU 6 - ÉVALUATION DE L'ENTRETIEN PAR L'ENQUÊTEUR SELON L'ÉVALUATION DU BESOIN DE RÉPARATIONS PAR LE PROPRIÉTAIRE (DANS L'ÉTUDE SUR L'ÉTAT DU PARC RÉSIDENTIEL LOCATIF DE MONTRÉAL) .....	67
	TABLEAU A1 - LE PARC DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS DU QUÉBEC, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET VILLE DE MONTRÉAL, SELON LE MODE D'OCCUPATION - 1981 ET 1991 .....	107

TABLEAU A2 - LE PARC DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS DU QUÉBEC, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET VILLE DE MONTRÉAL, SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION - 1991 .....	108
TABLEAU A3 - LE PARC DES LOGEMENTS LOCATIFS DU QUÉBEC, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET VILLE DE MONTRÉAL, SELON LES TYPES DE LOGEMENTS - 1981 .....	109
TABLEAU A4 - LE PARC DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS DU QUÉBEC, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET VILLE DE MONTRÉAL, SELON LE GENRE DE RÉPARATIONS REQUISES - 1991 .....	110
TABLEAU A5 - LE PARC DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS DU QUÉBEC, RÉGIONS ADMINISTRATIVES, SELON LE GENRE DE RÉPARATIONS REQUISES - 1991 .....	111

## **REMERCIEMENTS**

Je désire remercier tout spécialement Mme Francine Dansereau, sociologue et chercheure à l'Institut national de la recherche scientifique - Urbanisation, qui a révisé et commenté le présent ouvrage. Mme Dansereau avait en outre été, antérieurement, la principale responsable de plusieurs études touchant la qualité résidentielle, qui ont donné lieu à une collaboration fructueuse avec les équipes de recherche de cet Institut et qui ont contribué à définir les fondements sur lesquels s'appuie cet ouvrage.

Je tiens également à souligner l'indispensable contribution de mes collègues de la Société d'habitation du Québec - Monique Boileau, Marie-Lise Côté, Claude-Rodrigue Deschênes, Paul Forest, Barbara Maass, Jean-Claude Ouellet et Pierre Rouleau - qui ont bien voulu m'apporter commentaires, collaboration et soutien à différents stades des travaux ayant mené à la réalisation du présent document.



## RÉSUMÉ

La qualité résidentielle est une notion à caractère évolutif. Au fur et à mesure de l'avancement d'une société et de son développement économique, les exigences et les perceptions à l'égard des conditions d'habitation changent également. Ainsi, on note qu'au cours des dernières décennies, dans les pays industrialisés, la conception qu'on se fait de la qualité résidentielle est devenue plus complexe et s'est élargie à tous les éléments de l'habitat. De même, parallèlement à une amélioration de la qualité de base, on constate que la nature des problèmes encore éprouvés par bon nombre de ménages a sensiblement changé. Malgré les sérieuses limites des données disponibles, il importe d'utiliser les connaissances acquises pour s'interroger sur les enjeux majeurs de l'amélioration de l'habitat dans notre contexte, tant sur le plan social que sur les plans économique et environnemental.

C'est ce que vise à faire le présent document, en exposant, dans un premier temps, les notions fondamentales qui sont en cause et les principaux enjeux que sous-tendent les perspectives socio-économiques et technologiques de l'amélioration de l'habitat dans le contexte québécois. Il présente ensuite la démarche de recherche menée dans le but à la fois de mieux percevoir la réalité actuelle et d'améliorer les instruments de connaissance et d'évaluation se rapportant à ce domaine. Dans sa deuxième partie, il analyse les renseignements qu'il est possible de tirer des sources de données et des études présentement disponibles concernant la qualité des logements et la rénovation au Québec. Il utilise à cette fin, d'une part, les données de Statistique Canada sur l'ensemble du parc, particulièrement les données sur les besoins de réparations des logements et, d'autre part, les résultats de l'étude réalisée par l'INRS-Urbanisation sur le parc résidentiel locatif de Montréal, qui jette un regard révélateur sur les conditions d'une part importante de l'habitat collectif urbain au Québec.

Finalement, à partir de ces différentes données et analyses, le document dégage les enseignements les plus pertinents, particulièrement en regard des mesures de soutien à l'amélioration de l'habitat. Il est complété par l'énoncé de pistes qui portent sur des moyens de renforcer le soutien à ce secteur d'activité, d'importance primordiale autant pour le développement économique et social que pour la qualité de vie de l'ensemble de la population. Ces pistes concernent les questions suivantes : la pertinence de l'aide à la rénovation à caractère social; l'intégration de l'aide financière à la rénovation; la concertation et l'approche pluridisciplinaire; la sensibilisation et la confiance du public; la recherche applicable à l'amélioration de l'habitat; les données sur l'évolution de la qualité de l'habitat.



## INTRODUCTION

L'ensemble des travaux effectués pour rénover les logements existants connaissent une croissance régulière, au Québec, depuis de nombreuses années. À compter du début des années 1980, le volume des dépenses consacrées à ces travaux a le plus souvent dépassé les investissements dans la construction neuve, sur une base annuelle, et tout indique que cette tendance se maintiendra dans l'avenir. Ainsi, en 1993, selon Statistique Canada, 3,8 milliards de dollars ont été consacrés à des travaux effectués dans des logements existants, comparativement à 3,1 milliards pour la construction résidentielle neuve, dans l'ensemble du Québec.

Cette tendance, qui résulte de différents facteurs dont le vieillissement du parc résidentiel et le faible taux d'accroissement du nombre de ménages, va de pair avec des attentes et des préoccupations accrues à l'égard de la qualité du cadre de vie, de la part de l'ensemble de la société. Elle se situe dans un contexte où des progrès significatifs ont été réalisés, au cours des dernières décennies, en ce qui a trait à la qualité de base des logements. Mais il n'en subsiste pas moins de nombreuses déficiences, découlant à la fois de phénomènes de désuétude et du retard à effectuer des réparations nécessaires. Il s'agit là d'une situation affectant nombre de ménages à faible revenu, que la précarité des conditions économiques actuelles risque encore d'aggraver.

La qualité résidentielle a toujours occupé une place centrale dans les buts poursuivis par les organismes publics voués à l'habitation. En tant que finalité sociale, elle est une dimension primordiale du besoin de logement, reliée aux besoins fondamentaux de santé et de sécurité, de même qu'à une exigence d'équité. Sur le plan économique, elle constitue un critère premier de performance et de progrès pour le secteur industriel et professionnel de l'habitation. Dans l'exercice de son mandat de promouvoir l'amélioration de l'habitat et de faciliter l'accès de la population à des logements de qualité à prix abordable, la Société d'habitation du Québec (SHQ) agit dans ce domaine par différents moyens, dont

des programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation du domicile. Pour guider son action et en vérifier la pertinence, elle doit pouvoir apprécier l'évolution des conditions de l'habitat et en analyser les principaux facteurs. Elle se préoccupe également de faire en sorte que ses réflexions et ses études sur ces questions puissent servir à inspirer l'action des autres partenaires travaillant dans ce secteur.

Au cours des dernières années, la SHQ a réalisé et soutenu des activités de recherche ayant pour but commun d'améliorer la connaissance et la compréhension de la dynamique qui associe rénovation résidentielle et qualité de l'habitat. Ces activités, toujours menées en collaboration avec d'autres intervenants concernés ou experts en la matière, ont été essentiellement les suivantes :

- l'organisation, conjointement avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), d'un séminaire pancanadien sur les données en matière de rénovation, tenu à Montréal en mars 1989;
- la réalisation d'études méthodologiques, incluant des études confiées à l'INRS-Urbanisation, conduisant à la mise au point d'un projet d'enquête nationale sur la qualité de l'habitat et la rénovation, soumise à la SCHL et au Comité national de recherche sur le logement en décembre 1989;
- la collaboration avec la SCHL pour l'encadrement d'études, confiées à Statistique Canada et à la firme Les Associés de recherche Ekos inc., sur les modalités de mise en oeuvre de ce projet d'enquête;
- la participation financière et technique, conjointement avec la SCHL, à une étude sur l'état du parc résidentiel locatif de Montréal réalisée par l'INRS-Urbanisation pour le compte de la Ville de Montréal, en 1990-1991;
- la réalisation d'une étude confiée par la SHQ à l'INRS-Urbanisation sur les indicateurs de la qualité de l'habitat, à partir de l'expérience d'enquête sur le parc locatif montréalais;

- l'organisation d'une rencontre intitulée «La rénovation résidentielle : un engagement commun pour la qualité de vie et la croissance économique», tenue en avril 1993 dans le contexte de la série *Les Entretiens sur l'habitat*, pour faire le point sur les moyens de promouvoir ce genre d'activités au Québec;
- la réalisation d'une étude confiée à l'École d'architecture de l'Université de Montréal sur les besoins d'information des propriétaires en rénovation résidentielle, en 1993-1994;
- la conclusion d'une entente avec la SCHL et l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) sur la collecte de données touchant les travaux de rénovation effectués en 1994.
- la participation à la tenue, à Québec en juillet 1995, d'un colloque international sur le thème «Les enquêtes résidentielles : nouvelles approches et méthodes» organisé par la Faculté d'architecture et d'aménagement de l'Université Laval.

S'inscrivant dans le prolongement de ces activités, la publication du présent document vise à faire partager, en la synthétisant, l'expérience ainsi accumulée et à dresser un bilan critique des principaux enseignements qu'on peut tirer de l'ensemble de ces travaux de recherche. Cette publication s'adresse à l'ensemble des personnes susceptibles de s'intéresser à ce domaine, que ce soit comme acteur privé du secteur ou comme agent public engagé dans l'amélioration de l'habitat.

La première partie du document fait état des notions fondamentales qui sont en cause, en faisant ressortir particulièrement le caractère évolutif et complexe du concept de qualité résidentielle, les principales difficultés méthodologiques à surmonter dans la connaissance et la mesure de cette qualité. Elle identifie également les principaux enjeux que sous-tendent les perspectives socio-économiques et technologiques de l'amélioration de l'habitat dans le contexte québécois. Elle dégage enfin des pistes d'amélioration de nos instruments de connaissance et d'évaluation pertinents à ce domaine.

La deuxième partie présente une analyse des renseignements qu'il est possible de tirer des sources de données et des études présentement disponibles concernant la qualité des logements et la rénovation au Québec. Elle utilise à cette fin, d'une part, les données générales de Statistique Canada, particulièrement les données sur les besoins de réparations des logements, de même que les résultats d'enquêtes et d'analyses de la SCHL et certaines autres sources pertinentes. D'autre part, elle présente une analyse attentive des résultats de l'étude réalisée par l'INRS-Urbanisation sur le parc résidentiel locatif de Montréal (Dansereau *et al.* 1991b). Bien que celle-ci ne porte que sur une partie du parc des logements québécois, on peut considérer que cette étude très détaillée et instructive jette effectivement un regard révélateur sur les conditions de l'habitat collectif urbain au Québec.

Finalement, à partir de ces différentes données et analyses, des enseignements sont dégagés, particulièrement en rapport avec l'intervention publique touchant l'amélioration de l'habitat. Cette partie est complétée par l'énoncé de pistes relatives à des moyens de renforcer le soutien à ce secteur d'activité, d'importance primordiale autant pour le développement économique et social que pour la qualité de vie de l'ensemble de la population.

**PREMIÈRE PARTIE :**  
**LA QUALITÉ DE L'HABITAT AUJOURD'HUI**

***1. CONCEPTION CONTEMPORAINE DE LA QUALITÉ RÉSIDENIELLE***

Aborder le thème de la qualité résidentielle, c'est évoquer une notion pour laquelle heureusement l'intérêt semble s'accroître sans cesse et dont la portée, dans le langage courant, s'est considérablement élargie. D'une part, il est devenu quasi impensable de dissocier le logement du milieu de vie où il doit s'inscrire; c'est pourquoi l'on parle de plus en plus fréquemment de la «qualité de l'habitat». D'autre part, les critères traditionnels de la qualité résidentielle, basés presque exclusivement sur des indicateurs commodes mais partiels de salubrité ou d'hygiène, telle la présence de l'équipement sanitaire, ont été marginalisés par l'évolution des façons de construire et l'effet progressif de la normalisation. Ainsi, en 1981 au Québec, on était déjà parvenu à des taux de 0,6 % des logements sans «salle de bain» ni toilette et de 1,7 % «sans bain ni douche». Ces données, tombées au-dessous du seuil de signification statistique, n'apparaissent plus dans le Recensement de 1991.

Par contre, comme on le verra plus loin, il est paradoxal de constater l'émergence de nouveaux problèmes bien réels de salubrité, dans la foulée même du développement technologique. Ainsi, on constate une dégradation sérieuse de la qualité de l'air intérieur de certains logements, résultant notamment de la conjonction d'une étanchéité accrue et de la toxicité de certains matériaux. Des problèmes de bruit pouvant atteindre l'acuité d'une menace à la santé se manifestent également, en relation avec certaines formes de développement résidentiel intensif. Ces problèmes qui retiennent maintenant l'attention semblent toutefois très difficiles à cerner dans des enquêtes statistiques.

Même si la salubrité demeure un enjeu tant que des déficiences subsistent, puisqu'il s'agit d'un besoin physiologique fondamental auquel le logement et l'environnement doivent répondre, il apparaît bien évident que ce n'est pas la seule

dimension à considérer aujourd'hui pour caractériser la situation qualitative du logement. L'évolution des préoccupations et des exigences qualitatives nous entraîne vers une vision de la qualité résidentielle plus large et multidimensionnelle, mais aussi plus complexe et plus «technique» qu'autrefois. Cette vision tend à rejoindre le plein sens de la notion de qualité, soit la qualité «intégrale», qui réfère à tous les attributs du logement, dans son environnement. Elle souligne aussi le caractère évolutif de cette notion. Voyons ce qu'il en est de façon plus détaillée.

### 1.1 Définition et mesure de la qualité résidentielle

Rappelons tout d'abord les *éléments de définition* qu'il convient aujourd'hui de rattacher, selon nous, à la notion de qualité de l'habitat. On les retrouve également dans le tableau 1 présenté ci-après<sup>1</sup>. En premier lieu, mentionnons les attributs propres au logement et à l'immeuble résidentiel : (I) la *salubrité*, englobant la protection contre l'humidité et les polluants ainsi que la présence et le bon fonctionnement des équipements sanitaires; la *stabilité* de l'immeuble, découlant du bon état des éléments structuraux; la *sécurité*, aussi bien dans l'usage du logement que par rapport aux intrusions et aux sinistres; le *confort* dans tous ses aspects (fonctionnels et sensoriels) fondé sur la tranquillité, la luminosité, l'ambiance «climatique» adéquate, le bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques, le bon état des surfaces et des accès; (II) la *commodité* de l'agencement intérieur, incluant la présence d'espaces de rangement adéquats; la *durabilité* et la *flexibilité* qui permettent le maintien de la valeur d'usage dans le temps et l'adaptation du logement aux changements de vie, incluant la présence possible de personnes handicapées; la *bonne apparence*, facteur à la fois d'attrait et d'appropriation du logement; l'*agrément des lieux*, c'est-à-dire le bon aménagement du terrain et le bon état des prolongements de l'immeuble et, s'il y a lieu, l'adéquation des services communs de l'immeuble collectif.

---

<sup>1</sup> L'ordre suivi présente d'abord (I) les éléments généralement associés à la notion d'*adéquation* du logement et, ensuite, (II) les éléments faisant partie d'une définition plus large de la qualité de l'habitat. Nous discuterons plus loin le sens et la pertinence de cette distinction.



**TABLEAU 1 - ÉLÉMENTS D'UNE DÉFINITION DE LA QUALITÉ DE L'HABITAT**

---

<b>LOGEMENT ET IMMEUBLE</b>	
<b>SALUBRITÉ</b>	Protection contre : les infiltrations, l'humidité; les radiations, les substances et les organismes polluants et dangereux; les bruits intenses Eau fournie / évacuée de façon sûre et sanitaire Disposition sanitaire des déchets
<b>STABILITÉ</b>	Bon état des éléments structuraux
<b>SÉCURITÉ</b>	Prévention des accidents dans les usages courants Protection contre les intrusions et les sinistres
<b>CONFORT</b>	Présence et bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques Ambiance thermique et ventilation adéquates Tranquillité : insonorisation intérieure / extérieure Luminosité : ensoleillement / éclairage Bon état des surfaces, des accès et des parties communes Espace extérieur privatif
<b>COMMODITÉ</b>	Bon agencement intérieur; bons espaces de rangement
<b>DURABILITÉ / FLEXIBILITÉ</b>	Facilité de maintenir la valeur d'usage / d'économiser l'énergie Adaptabilité aux changements de vie; accessibilité physique et adaptabilité des équipements pour les personnes handicapées
<b>BONNE APPARENCE</b>	Identification, personnalisation Attrait, qualité du design
<b>AGRÉMENT DES LIEUX</b>	Bon aménagement du terrain; bon état des prolongements de l'immeuble; vues agréables Adéquation des services communs (en collectif)
<b>ENVIRONNEMENT DU LOGEMENT</b>	
<b>VOISINAGE AGRÉABLE</b>	Bon état du milieu environnant, absence de nuisances Accès à des espaces verts, adéquation des équipements et des services de proximité (entretien, sécurité, commerces, loisirs, etc.)
<b>BONNE LOCALISATION</b>	Avantages de localisation par rapport au milieu humain / aux attraits du site Accessibilité aux lieux d'emploi / aux équipements locaux et régionaux

---

En ce qui concerne les attributs touchant des aspects qui débordent la propriété où se trouve le logement, mentionnons : la présence d'un *voisinage agréable*, se traduisant par le bon état des constructions et des infrastructures environnantes, l'absence de nuisances, l'accès à des espaces verts et l'adéquation des équipements et services de proximité; la *bonne localisation*, par rapport au milieu humain et aux attraits du site, permettant aussi une bonne accessibilité par rapport aux lieux d'emploi et à l'ensemble des équipements des milieux local et régional. On référera généralement à ce groupe d'attributs par le terme «d'environnement du logement»<sup>2</sup>.

La notion cernée ici est donc très englobante. Elle tente de rassembler tous les attributs d'ordre qualitatif du logement, situé dans son environnement, sans se limiter à des exigences minimales. L'ambition sous-jacente est de pouvoir caractériser et apprécier les conditions qualitatives d'habitation de l'ensemble des ménages, considérant que celles-ci représentent un aspect primordial de la qualité de vie et sont, de ce fait, l'objet d'une responsabilité collective.

Vue dans cette perspective très générale, la qualité de l'habitat découle de multiples *facteurs*, impliquant les intervenants d'un vaste secteur d'activité englobant les dépenses effectuées dans le secteur résidentiel ainsi qu'une grande partie des dépenses d'infrastructure qui contribuent à façonner notre environnement. Parmi ces facteurs, il convient de distinguer :

- ceux qui président à la *production du logement* à son origine et qui, pour la plupart, demeureront déterminants quant à sa qualité - conception architecturale, implantation, qualité de la construction, adaptabilité, choix judicieux des composantes et des équipements;

---

<sup>2</sup> Cette définition est notamment inspirée des «*Recommandations de Cologne*» concernant les conditions d'habitation à l'échelle mondiale, élaborées et révisées conjointement par l'Union internationale des organismes familiaux et la Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires (UIOF, FIHUAT et CECODHAS 1990). Il est à noter que cette source, comme plusieurs autres sources, inclut la superficie disponible ou le taux de peuplement (nombre de personnes par pièce ou par chambre) parmi les attributs qualitatifs du logement. Pour notre part, nous avons plutôt considéré ce type de conditions comme étant de nature quantitative, au même titre d'ailleurs que l'accessibilité financière, et pour cette raison nous l'avons exclu de notre définition de la qualité résidentielle.

- ceux qui interviennent dans le *maintien de la qualité du logement* - intensité et modalités d'usage, obsolescence, détériorations et leurs remèdes que sont l'entretien, les réparations et les améliorations effectuées;
- ceux qui conditionnent *l'évolution du milieu avoisinant*, incluant les nombreux facteurs environnementaux, d'ordre biophysique ou socio-économique, qui influencent les conditions de l'habitat.

On peut agir de diverses façons sur ces facteurs dans le but de contribuer à l'amélioration de l'habitat. De manière très générale, la normalisation du bâtiment, la surveillance des activités de la construction, le soutien à l'innovation technologique dans ce secteur sont autant de grands domaines d'intervention susceptibles d'influencer en ce sens la production de l'habitat. L'ensemble des mesures de contrôle de la qualité de l'environnement de même que les actions qui touchent l'ensemble des infrastructures et des équipements du milieu local constituent, par ailleurs, les vastes domaines d'intervention affectant l'environnement du logement. Mais, dans le contexte de faible croissance démographique qui est le nôtre, ce sont les activités relatives au maintien, à la modernisation et à l'adaptation du parc des logements existants qui sont le plus souvent associées à une problématique d'amélioration de l'habitat. Ces activités se rapportent à tous les travaux, souvent désignés globalement par le vocable «*rénovation*<sup>3</sup>», qui peuvent s'effectuer dans un logement existant, allant des menus travaux d'entretien jusqu'aux restaurations et aux transformations les plus importantes.

### **Pourquoi et comment mesurer la qualité résidentielle ?**

Afin de pouvoir apprécier les progrès ou les changements qui s'accomplissent en matière d'amélioration de l'habitat, on doit disposer d'instruments permettant de

---

<sup>3</sup> Dans ce document, nous employons le vocable «*rénovation*» dans le sens de l'ensemble des travaux pouvant s'effectuer pour modifier, transformer, améliorer, réparer ou maintenir en bon état un logement existant, ou encore lui ajouter des espaces ou des équipements. Cette définition n'est toutefois pas la seule en usage. L'extension donnée à ce terme varie, en effet, selon les sources de données et les interprétations qui en sont faites; il faut donc s'en remettre, pour la compréhension des différents ouvrages et sources de données portant sur la «*rénovation*», aux définitions fournies par les auteurs.

caractériser les aspects qualitatifs pertinents et ce, de façon à pouvoir les comparer dans le temps et dans l'espace. D'où l'intérêt soutenu et croissant qui se manifeste, ici et ailleurs, pour la mesure et les critères de la qualité résidentielle. En effet, malgré la difficulté reconnue de cet exercice, une mesure qualitative est indispensable notamment pour pouvoir vérifier si les progrès réalisés en matière de logement, dans une société donnée, ne sont pas seulement quantitatifs, mais s'accompagnent d'un niveau de qualité adéquat des habitations construites ou rénovées à l'intention de la majorité des ménages. En d'autres termes, il s'agit de pouvoir s'assurer que l'amélioration de l'accessibilité au logement ne soit pas obtenue au prix d'une diminution de la qualité résidentielle.

Nombreux sont les intervenants susceptibles de s'intéresser à cette mesure. Les pouvoirs publics en général voudront se servir d'indicateurs de la qualité des logements surtout pour estimer les besoins d'habitation, élaborer et évaluer les politiques et les programmes dans ce domaine, établir des critères d'accès aux programmes et fonder des exigences réglementaires d'habitabilité. Ils rechercheront par ailleurs, de façon plus large, des indicateurs de la qualité du cadre de vie, afin de tenter de mesurer l'effet des différentes politiques touchant l'environnement des milieux habités. Les acteurs privés, pour leur part, s'intéresseront aux données et aux indices révélant les attentes et les préférences des consommateurs d'habitation, les tendances touchant l'évolution de la demande, l'importance relative des aspects qualitatifs recherchés et leurs rapports avec les valeurs marchandes, les critères de performance qualitative pertinents à ce secteur, etc.

Or, quelle que soit l'approche adoptée, la tâche de mesurer la qualité de l'habitat, même en se limitant au logement, est une tâche difficile pour laquelle il n'existe pas de recette universelle, ni de méthodologie uniformément reconnue. Ce n'est pas faute d'intérêt ou d'efforts, puisqu'on a pu constater l'existence, au cours des dernières années, de plusieurs démarches d'organismes internationaux visant à rapprocher les concepts et les critères établis dans différents pays. Ces démarches se situent dans le contexte de l'intégration des grands ensembles économiques, incitant à la recherche de critères de qualité et d'exigences normatives qui soient les plus largement acceptés.

Parmi ces démarches, certaines ont une portée générale, comme celle du Conseil international du bâtiment pour la recherche, l'étude et la documentation (CIB) qui a tenu, en 1989, un congrès international sur le thème «*La qualité pour les usagers du bâtiment à travers le monde*». Mentionnons également celle de la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies qui a tenu à Copenhague, en 1988, un séminaire international sur l'évaluation de la qualité du logement, lequel a fait ressortir la grande diversité des approches et des méthodes utilisées dans divers pays (Nations Unies 1986). D'autres organismes, dont l'Union internationale des organismes familiaux associée à la Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires (UIOF, FIHUAT et CECODHAS 1990), ainsi que l'Organisation mondiale de la santé (Organisation mondiale de la santé 1989), ont mis aux point des ensembles de critères qui s'apparentent davantage à des exigences de base.

### **Une notion complexe, contextuelle et évolutive**

La difficulté de mesurer la qualité du logement et de l'environnement résidentiel a plusieurs causes. Comme on vient de le voir, la qualité résidentielle est une notion englobante et complexe. Elle recouvre des réalités diversifiées, qui ont des rapports importants avec les modes de vie, les valeurs et les habitudes culturelles, et qui sont donc susceptibles de varier d'un pays et même d'une communauté à l'autre. Ces réalités sont aussi dépendantes de conditions climatiques, géophysiques et, bien sûr, socio-économiques qui font que peu d'indicateurs sont directement transposables d'un milieu à un autre.

Si l'appréciation de la qualité de l'habitat n'est pas indépendante des contextes et des milieux humains, elle ne l'est pas non plus de l'évolution des conditions dans un même contexte. En effet, les exigences et les attentes en matière de qualité résidentielle évoluent nécessairement en fonction du développement technique, économique et social; elles accompagnent l'évolution conséquente des types d'habitats, des habitudes de vie et des perceptions socio-culturelles qui leur sont associées.

C'est pourquoi aucun cadre d'évaluation, aucune grille de critères ne peut être considéré comme universel ou immuable, du moins dans son contenu concret. Cela est tout à fait évident pour ce qui est de l'attrait ou de la qualité d'ensemble d'un logement, notions qui peuvent prendre à travers le monde des configurations extrêmement variées. Mais ce constat est vrai également pour les exigences de base en matière de qualité. Même si les besoins fondamentaux, telles la santé et la sécurité, sur lesquels s'appuient ces exigences, ont un caractère de permanence, les formes concrètes de réponses à ces besoins peuvent varier, et varient effectivement, selon les différents contextes territoriaux et historiques. D'ailleurs, le principe d'équité, qui fonde la reconnaissance d'un droit à la qualité de l'habitat, implique d'adapter ces exigences en référence aux conditions normales atteintes dans un milieu donné.

En somme, la notion de ce qu'est un «*bon logement*» ou encore un «*logement convenable*» n'est pas statique et définie une fois pour toutes, mais bien sujette à l'évolution, ainsi qu'à des conceptions et à des habitudes de vie qui peuvent être très différenciées. La désuétude du critère de présence de l'équipement sanitaire à l'intérieur du logement, comme exigence de base dans les pays industrialisés, le démontre bien : alors que, dans ces pays, ce critère perd en grande partie son sens et doit être remplacé par d'autres critères de salubrité, il demeure pertinent dans plusieurs parties du monde; on doit même en atténuer la portée dans des pays moins favorisés, où les équipements sanitaires collectifs doivent encore avoir priorité.

### **Les différents «points de vue» sur la qualité résidentielle**

Tout jugement porté sur la qualité de l'habitat se heurte, en outre, à la difficulté que pose le choix du ou des meilleurs «*points de vue*» sur cette qualité. On associe souvent ce problème au dilemme du choix entre la «subjectivité» ou «l'objectivité» de l'approche d'évaluation. La question est en fait plus complexe. L'appréciation de la qualité, dans n'importe quel domaine, est en soi un exercice à caractère subjectif, au sens où des perceptions et des opinions sont nécessairement en cause. La question est donc de savoir quelles opinions seront privilégiées et

par quels processus celles-ci seront encadrées pour que l'on puisse obtenir systématiquement des résultats fiables et comparables à des fins d'évaluation.

Quel est en effet l'observateur le mieux placé pour déterminer qu'un logement possède tel niveau de qualité, dans son ensemble ou pour l'un ou l'autre de ses éléments? L'occupant du logement, qui peut fournir des renseignements factuels, mais qui seul peut aussi répondre à des questions de satisfaction, en fonction de la correspondance du logement à ses besoins et à ses préférences propres? Un observateur indépendant - enquêteur, inspecteur, expert - qui, selon son degré d'expertise et le temps passé sur place, pourra relever des éléments factuels plus ou moins détaillés et formuler des appréciations techniques plus ou moins fiables et homogènes?

Devant cette alternative, il n'est pas surprenant de constater l'existence de plusieurs écoles de pensée, prônant chacune des options méthodologiques qui diffèrent selon l'importance relative accordée à l'une ou l'autre de ces possibilités. Ce n'est pas sans conséquence, puisque l'expérience a montré qu'on pouvait obtenir, pour un même élément du logement, des résultats divergents en utilisant différentes approches, particulièrement en ce qui a trait au point de vue choisi.

Par ailleurs, l'évolution des dernières décennies a fait une place de plus en plus grande, en cette matière, au point de vue de l'usager. Cette évolution reflète bien, entre autres, l'élargissement constaté de la notion de qualité résidentielle, ainsi que la perception plus complexe et diversifiée qu'on en a maintenant. Les facteurs les plus déterminants de la qualité, même de base, relèvent de moins en moins de critères normatifs simples et factuels, mais exigent davantage une appréciation de *résultats* qui nécessite la participation de l'occupant. Le confort acoustique en est un exemple, puisque toute mesure dans ce domaine doit intégrer les perceptions des usagers. Cela conduit de plus en plus à mettre l'accent, dans l'appréciation de la qualité, sur la correspondance aux besoins et attentes propres de l'occupant plutôt que sur le strict respect des normes.

En définitive, dans un contexte donné, le choix d'un point de vue privilégié, ou d'un dosage des points de vue pertinents, sera l'une des facettes les plus

importantes du choix d'une approche d'évaluation. Le choix de celle-ci sera dicté essentiellement par les finalités de l'évaluation, c'est-à-dire qu'elle devra offrir des possibilités de comparaison et de mise en rapport des résultats avec des critères pratiquement observables, telles des normes dont l'application est facilement vérifiable, qui soient clairement reliés à l'objet de l'évaluation.

Ainsi, les pouvoirs publics voudront le plus souvent vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis par les interventions en matière d'habitation. Plus celles-ci auront une portée étendue, plus on devra recourir à une large gamme de critères, ce que reflète d'ailleurs, de manière assez générale, la comparaison entre les expériences européennes et nord-américaines dans ce domaine. En effet, les pratiques nord-américaines ont tendance à porter surtout sur les exigences de base, tandis que les méthodes d'évaluation utilisées dans divers pays d'Europe se rapportent à un vaste éventail de finalités, allant de l'application de normes minimales à des systèmes élaborés de fixation de loyers, d'estimation de prix, de contrôle de qualité des produits, etc. (Trudel 1989, p. 11 et suiv.). Voyons de façon plus précise ce qu'il en est dans notre contexte.

## **1.2 La portée de l'évaluation : «adéquation» et qualité de l'habitat**

Laissons de côté pour le moment la question des méthodes d'enquête et d'évaluation, sur lesquelles nous reviendrons dans l'exposé des démarches d'étude poursuivies à cet égard. Commençons ici par distinguer les principales *dimensions* de la qualité résidentielle qui déterminent la portée de l'évaluation, auxquelles on fait habituellement référence, ainsi que les types de critères qui leur sont le plus souvent associés. Dans ce domaine, en effet, il est assez courant de distinguer des exigences de base, auxquelles peut s'appliquer le terme *d'adéquation* du logement, et des critères plus diversifiés permettant de situer le logement dans une échelle de *qualité générale*.



## Les exigences de base et les critères «d'adéquation»

Généralement, les pouvoirs publics souhaitent avant tout pouvoir repérer et dénombrer les logements présentant des conditions inférieures à un niveau de qualité considéré minimal, en rapport avec des normes ou des exigences jugées prioritaires. On cherche à le faire, d'une part, dans le but de quantifier les besoins auxquels doivent répondre les interventions. D'autre part, on se sert de telles normes pour fixer des critères d'accès aux programmes d'aide; les *clés d'entrée* aux programmes d'aide à la rénovation ainsi que les *déficiences d'habitabilité* inscrites au règlement d'attribution des HLM constituent, dans notre contexte, des exemples de ce type de normalisation.

De longue date, on a cherché à relier de telles exigences qualitatives de base à des effets déterminés sur la santé. Même si personne ne doute de l'importance d'un habitat de qualité pour la santé des citoyens, on reconnaît qu'il est extrêmement difficile d'établir des liens de cause à effet dans ce domaine. La recherche de tels liens est toujours pertinente, aussi bien avec les besoins physiologiques fondamentaux - santé, sécurité physique - qu'avec des besoins psychologiques - estime de soi, personnalisation, sentiments d'appartenance et de sécurité, etc. - mais on doit tenir compte de l'évolution et reconnaître les formes différenciées que peut prendre la satisfaction de ces besoins. C'est pourquoi, d'ailleurs, les approches normatives traditionnelles assez rigides tendent à s'assouplir et à se traduire par des principes normatifs plus généraux admettant la diversité, tout en visant une application plus universelle. Cette tendance se reflète, par exemple, dans les énoncés de l'Organisation mondiale de la santé (Organisation mondiale de la santé 1989) ainsi que dans les «*Recommandations de Cologne*» déjà citées<sup>4</sup>(UIOF, FIHUAT et CECODHAS 1990).

---

<sup>4</sup> Cette tendance peut également revêtir une forme plus radicale qui conduit à la remise en cause globale des approches normatives, en soulignant le caractère arbitraire et relatif des exigences dites minimales, par opposition à des critères subjectifs de qualité. Un exemple intéressant de cette thèse nous est fourni par Dreyfus (1991) qui oppose au concept de confort basé sur des normes fonctionnelles ou techniques un concept de «*confort discret*» traduisant tous les facteurs d'un autre ordre, affectif et personnel, qui conditionnent l'attachement subjectif à un habitat et prennent souvent plus d'importance pour l'individu que la conformité à des normes reconnues.

La difficulté demeure de rechercher des indicateurs de «*l'adéquation*» des logements qui puissent refléter le mieux possible les principes normatifs touchant les conditions minimales jugées les plus significatives et qui, en même temps, puissent être dérivés de données obtenues par la voie d'enquêtes statistiques à grande échelle - recensements ou autres - représentatives de l'ensemble des logements. Les contraintes ainsi posées limitent grandement le nombre et la complexité des données utilisables.

Ces contraintes inhérentes à l'exercice ont conduit, dans les exemples les plus proches de nous, soit à s'en remettre à des jugements globaux sur la qualité d'un logement, soit à opter pour un petit nombre de critères de base alimentés par la collecte de données qui soient les plus factuelles possibles. Cette dernière voie, adoptée outre frontière, a été rendu possible grâce à l'existence d'un système permanent d'enquêtes propres au logement, l'American Housing Survey <sup>5</sup>(AHS), où sont puisées régulièrement les données requises pour construire les indices d'inadéquation des logements (Abt Associates 1988).

Selon ces indices d'inadéquation utilisés aux États-Unis, un logement est considéré déficient s'il connaît l'un ou l'autre des cinq «problèmes» employés comme critères, chacun de ces problèmes étant subdivisé en plusieurs éléments factuels servant à en apprécier la gravité. Ces problèmes concernent les aspects suivants : *l'équipement sanitaire de base* (eau chaude, toilette, bain ou douche); *le fonctionnement du chauffage* (fiabilité mesurée par l'occurrence et la durée des pannes); *l'état du système électrique* (adéquation, fiabilité et sécurité des équipements); *l'entretien du logement* (infiltration, état des surfaces, présence de vermine); *l'entretien des parties communes* (état et éclairage des accès). La grille utilisée distingue deux degrés de gravité des déficiences - «*severe*» et «*moderate*» - basés sur les mêmes «problèmes», mais hiérarchisés en fonction de la nature et du nombre des éléments de problèmes constatés à partir des données de l'enquête.

---

<sup>5</sup> *L'American Housing Survey* est un système d'enquêtes réalisées aux États-Unis depuis une vingtaine d'années comprenant une enquête nationale aux deux ans portant sur environ 60 000 logements et des enquêtes aux quatre ans dans un certain nombre de régions métropolitaines. Les données sont recueillies par des enquêteurs au moyen d'entrevues et d'observation sur place. Les résultats sont diffusés à l'intention de nombreux utilisateurs publics et privés.

Au Canada, depuis le début des années 1980, on a choisi de se baser essentiellement sur les réponses à une question posée régulièrement surtout par voie téléphonique, demandant aux occupants de juger l'importance des réparations que nécessite leur logement, pour caractériser l'adéquation du parc résidentiel. Les données obtenues de cette source servent notamment à dénombrer les logements affectés d'un «problème de qualité», au sens du modèle de détermination des «besoins impérieux de logements» utilisé jusqu'à maintenant dans la planification de l'habitation sociale au Canada. On considère en effet, aux fins de ce modèle, que les logements nécessitant des «réparations majeures» selon cette source sont de qualité inférieure à une norme implicite d'adéquation, jugée socialement acceptable. Nous verrons, dans la deuxième partie, l'analyse qu'il est possible de faire de l'ensemble des résultats obtenus par cette approche pour le Québec, en même temps que nous en discuterons les limites.

### **L'évolution des attentes et des exigences générales de qualité**

Au-delà de la préoccupation de caractériser l'état des logements en termes d'adéquation, il est également pertinent, pour diverses raisons, de s'intéresser à la qualité résidentielle dans son sens le plus général, tel que précédemment défini. La mise à jour des connaissances sur la qualité de l'habitat s'impose d'autant plus que les tendances sociales, économiques et technologiques récentes sont en train de modifier sensiblement nos façons de produire et d'habiter les logements. Il en résulte des attentes et des préoccupations accrues touchant un éventail beaucoup plus large d'aspects de la qualité résidentielle, dont la plupart étaient autrefois jugés moins déterminants. Remarquons que cette évolution rejoint aussi la notion d'adéquation, dans la mesure où ces préoccupations sont susceptibles de conduire à élargir ou à compléter les exigences de base, notamment en matière de salubrité.

Il s'agit ici aussi bien d'informer les acteurs privés des attentes et des préoccupations de leurs clientèles que d'éclairer l'orientation et l'évaluation de l'ensemble des activités publiques pertinentes, lesquelles relèvent de nombreux domaines et non pas seulement des intervenants directs en habitation. Ces buts sous-tendent une conception large de l'amélioration de l'habitat, finalité dont la poursuite implique une coopération et un partenariat des acteurs publics et privés,

pouvant s'appuyer notamment sur des instruments communs de connaissance et d'analyse. Les représentants des associations de l'industrie de la construction ont d'ailleurs souvent manifesté leur intérêt pour de tels instruments et contribué à des études de cette nature. Ces motifs d'intérêt sont partagés par les responsables municipaux, les professionnels, les chercheurs et les universitaires dont les disciplines touchent l'habitat.

Un bon exemple de l'évolution des attentes nous est fourni par les transformations rapides expérimentées dans le «génie climatique». Au cours des années récentes, on a vu se développer l'intérêt pour une meilleure maîtrise des conditions climatiques ambiantes associée à la recherche d'une plus grande efficacité énergétique, par de meilleures techniques d'isolation, d'étanchéité, de chauffage, de ventilation et de gestion des équipements. En même temps, la *qualité de l'air intérieur* devenait un nouveau sujet important de préoccupation. En effet, pour que les degrés d'étanchéité de l'enveloppe du logement obtenus aujourd'hui ne compromette pas cette qualité, il faut que l'amélioration des techniques et des normes de ventilation aillent de pair avec cette évolution, ce qui ne va pas de soi et ne s'établit que progressivement. Le danger est aggravé par le fait qu'un très grand nombre de polluants ont été introduits dans le logement, par la multitude de nouveaux procédés et produits apparus depuis les années 1950, ce qui crée de nouveaux problèmes de salubrité dans les logements. Plusieurs de ces problèmes ont été mis en lumière notamment par les expériences faites pour répondre aux besoins des personnes dites «hypersensibles». On admet de plus en plus qu'il peut y avoir là des dangers potentiels pour la santé générale, susceptibles de nécessiter un renforcement des normes applicables dans ce domaine<sup>6</sup>.

La *protection contre le bruit* est un autre aspect de la qualité résidentielle dont l'importance paraît croître parallèlement à l'urbanisation et au progrès

---

<sup>6</sup> Diverses préoccupations concernant des menaces potentielles à la santé et à la sécurité dans les habitations sont apparues ou ont davantage attiré l'attention au cours des années récentes. Certaines sont avérées et font déjà l'objet de mesures de dépistage et de correction. Il en est ainsi, par exemple, de l'exposition au radon, gaz radioactif souterrain dont il faut protéger les habitations dans les régions où sa présence est importante. D'autres gaz et d'autres phénomènes, comme les champs électromagnétiques, font l'objet d'études quant à leur nocivité possible. De manière générale, ce domaine d'investigation est probablement destiné à prendre de l'ampleur dans l'avenir.

technologique. Comme on le verra plus loin, le manque d'insonorisation représente le premier facteur d'insatisfaction dans les logements locatifs de Montréal. De façon concordante, à titre d'exemple, l'enquête nationale française sur le logement montrait qu'en 1984, 30 % des ménages français résidant en collectifs se plaignaient d'habiter un logement bruyant (INSEE 1988). Au-delà des facteurs techniques, on constate que ce problème est aussi relié à l'évolution des modes d'habitat et à la diversification des ménages, se trouvant accru par la proximité spatiale de personnes ayant des habitudes de vie tout à fait différentes. D'où la difficulté de définir une qualification acoustique qui tienne compte à la fois de la caractérisation technique déjà complexe de ce domaine et des aspects psychologiques, sociologiques et culturels pertinents.

D'autres caractéristiques du logement, parfois considérées antérieurement, mais seulement sous l'angle d'exigences minimales, attirent aujourd'hui davantage l'attention et font l'objet d'attentes croissantes de la part des usagers. Il en est ainsi des conditions d'ensoleillement, de l'éclairage naturel, de l'accès à des vues agréables, à des jardins intérieurs, à des espaces extérieurs privés; on sera plus exigeant également en regard de l'accès à des espaces communs et à des équipements de détente aménagés dans les immeubles collectifs, de même qu'en regard de la qualité des parties communes et des différents services offerts dans ces immeubles.

On met en outre de plus en plus l'accent sur la flexibilité du logement par rapport à différentes utilisations et situations - changements familiaux, travail à la maison, présence d'équipements audio-visuels et informatiques. Entre autres conséquences, l'affectation des pièces devient plus diversifiée : bureau, pièce média, salle d'exercice, chambre d'invité, etc. On se préoccupe par ailleurs davantage de l'accessibilité universelle et des adaptations requises en fonction de handicaps physiques permanents ou temporaires. Enfin, les équipements assurant une meilleure sécurité des personnes et des lieux sont de plus en plus recherchés.

De façon générale, les nouvelles attentes qualitatives en matière d'habitat accordent une place majeure aux aspects qui touchent l'environnement du logement. De même que les considérations d'ordre écologique sont de plus en

plus présentes dans l'appréciation qui est faite du logement lui-même, leur application au niveau de l'ensemble du milieu résidentiel et urbain - qualité de l'air et de l'eau, présence et maintien d'espaces naturels, etc. - retient de plus en plus l'attention, même si peu d'indicateurs permettent de les apprécier. On reconnaît davantage également les incidences environnementales des formes de développement résidentiel et d'aménagement urbain, de l'organisation des équipements communautaires et publics, des choix relatifs aux infrastructures urbaines et aux modes de transport, de même que le rôle majeur de ces facteurs dans la poursuite d'un développement durable.

## **2. ENJEUX ET PERSPECTIVES DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT**

La mise en rapport des constats qui précèdent avec l'évolution des grands courants démographiques, sociaux, économiques et technologiques dans notre société, aide à dégager des enjeux et des perspectives d'avenir touchant la qualité de l'habitat. Tout d'abord, l'évolution socio-démographique que nous connaissons entraîne des changements marqués dans la composition des ménages - fractionnement des familles, changements plus fréquents de situation au cours de la vie, vieillissement de la population, présence accrue des communautés ethno-culturelles, - qui ont notamment pour conséquence une diversification des clientèles, des besoins et des attentes en matière de logement.

Les facteurs socio-économiques que constituent l'accroissement des disparités de revenus et la récession prolongée, associés à la stabilisation de la population, affectent par ailleurs considérablement la capacité de consommer des ménages et la demande globale de logement. Dans ces conditions, on note la poursuite, ces dernières années, de certaines tendances propres au secteur de l'habitation : d'une part, la prédominance de plus en plus nette de l'accessibilité financière comme problème déterminant les besoins de logement sur le plan social et, d'autre part, une amélioration de la qualité de base, à tout le moins en ce qui concerne la présence de l'équipement sanitaire et la diminution du nombre des cas d'insalubrité les plus lourds.

### **2.1 Effets possibles de l'évolution tendancielle**

L'évolution des conditions socio-économiques actuelles, et en particulier l'accroissement du coût relatif du logement par rapport aux revenus des ménages, peut faire craindre qu'une pression à la baisse ne s'exerce à nouveau sur l'adéquation des logements, puisque propriétaires et locataires peuvent plus difficilement assumer leur remise en état. Cette menace est d'autant plus sérieuse que l'on assiste présentement à un vieillissement relatif du parc de logements.

Pourtant, c'est un fait que l'on rénove davantage qu'autrefois. Les dépenses globales consacrées aux travaux de rénovation (au sens le plus général) supplantent maintenant les investissements en construction résidentielle neuve. Il faut dire cependant, en autant que la distinction soit significative, que les sommes dépensées sont dirigées massivement vers les catégories de dépenses pouvant être considérées comme des dépenses d'amélioration (ce qui inclut les «modifications», les «ajouts» et les «nouvelles installations») plutôt que vers les dépenses de réparations (incluant les catégories «réparations et entretien» et «remplacement d'équipement»)<sup>7</sup>. En effet, ces dernières demeurent stationnaires en longue période, que ce soit en dollars constants par logement ou en pourcentage du PIB (plus ou moins 0,7 % depuis 1970).

D'autres données viennent confirmer le fait que les dépenses de rénovation ne servent pas principalement à réaliser des travaux qui ont pour finalité première la remise en état des logements. Les réponses aux questions d'enquêtes portant sur les motifs de réalisation des travaux l'indiquent assez clairement; un autre constat le confirme : alors que les besoins de réparations croissent avec l'âge des bâtiments (en toute logique et selon les données disponibles), la fréquence et la valeur moyenne des travaux réalisés sont à peine influencées par la période de construction de l'immeuble<sup>8</sup>. Cela peut s'expliquer dans la mesure où, justement, ce sont les dépenses dites d'amélioration qui contribuent le plus à la forte croissance des dépenses globales de rénovation constatée de longue date. Cette croissance reflète logiquement l'augmentation et la diversification des attentes, les besoins d'adaptation de même que l'apparition régulière de nouveaux produits, qui incitent à modifier les logements plus fréquemment qu'autrefois. La stagnation du marché de la revente de logements, reliée à la faible croissance de la demande, peut aussi alimenter ce phénomène, en forçant un certain nombre de ménages à demeurer sur place plutôt qu'à combler leur nouveaux besoins par un changement de résidence.

---

<sup>7</sup> Selon les distinctions établies par Statistique Canada, dans la banque de données CANSIM (matrices 439 et 442) et dans l'Enquête des dépenses sur les réparations et les rénovations effectuées par les propriétaires de logement au Canada (catalogue 62-201).

<sup>8</sup> Voir à ce sujet l'enquête sur la rénovation de SOM inc. (1994) et l'analyse de certains de ses résultats par Forest et Deschênes (1994).



Dans la mesure où la reprise économique le permettra, on peut s'attendre à ce que le niveau de qualité exigé par les usagers continue de s'élever progressivement. Le marché de l'habitation devra s'adapter à ces attentes accrues, qui se traduiront également par une tendance au renforcement des mécanismes de contrôle de qualité, incluant normalisation, garantie et information sur les produits. La recherche de la qualité se manifestera aussi, peut-être plus nettement encore, par des exigences accrues à l'égard du milieu de vie. Ces exigences intensifieront probablement les défis difficiles que posent déjà la requalification des quartiers résidentiels vieillissants d'après-guerre et l'intégration, dans ce contexte, de clientèles urbaines de plus en plus différenciées. Les façons de réagir individuellement et collectivement aux contraintes environnementales de tous ordres faciliteront ou compliqueront la solution des problèmes touchant le cadre de vie; en ce sens, l'adoption de mesures imaginatives permettant l'optimisation des densités d'habitation, des modes de transport et des dépenses municipales d'aménagement aura une importance éminemment stratégique.

Dans l'immédiat, les difficultés économiques actuelles ne facilitent pas la satisfaction des nouvelles attentes qualitatives, ni la solution des problèmes sociaux et environnementaux qui leur sont associés. Mais les pressions introduites sur le marché par ces exigences inciteront sans doute les acteurs à prendre les virages qui s'imposent. À ces pressions internes pourront en outre s'ajouter celles qu'induit probablement la concurrence internationale dans un contexte de mondialisation des marchés. La construction résidentielle et les services urbains ont été caractérisés par un certain immobilisme en matière d'innovation technologique au cours des dernières décennies. Le passage, dans ces secteurs, à un rythme plus rapide d'adoption des techniques de pointe devrait pouvoir ouvrir la voie à une réelle amélioration des rapports qualité-prix, à tous les niveaux de la production de l'habitat.

## **Les tendances communes dans le monde occidental**

Les tendances décrites plus haut sont communes à de nombreux pays industrialisés. Au cours des années récentes, comme on l'a vu, les conférences internationales ayant pour thème la qualité de l'habitat ou du bâtiment ont été nombreuses et ont typiquement donné lieu à une mise à jour des concepts, en matière de qualité résidentielle. À ce sujet, on note :

- l'accent mis sur la diversité des besoins et des attentes, de même que sur leur variation dans le temps, ce qui accroît l'importance des aspects plus personnels et particuliers (souvent dits «subjectifs») de la qualité des logements;
- l'évolution de la notion européenne de «confort» du logement qui, encore récemment, ne signifiait que la présence de l'équipement sanitaire et du chauffage central, mais qui prend maintenant le sens beaucoup plus large de «confort sensoriel intégral»;
- l'importance conséquemment accrue accordée aux problèmes relatifs au bruit, à la sécurité, à la luminosité, à l'ambiance «climatique» (chauffage, ventilation, étanchéité), de même qu'aux multiples liens entre salubrité et environnement.

On note en outre qu'un intérêt croissant est porté à la requalification des milieux de vie («politiques de la ville», projets concertés d'amélioration des quartiers et des ensembles d'HLM, etc.). Ces tendances s'accompagnent d'un recours accru aux technologies nouvelles pour répondre aux nouvelles attentes qualitatives, tant sur le plan de la production et de l'amélioration des logements que pour le renouvellement des infrastructures et des services reliés à l'habitat. Dans ce contexte, on constate en particulier la diffusion progressive d'une nouvelle génération d'équipements, à composante informatique et intégrant les télécommunications, aussi bien dans le logement (la *domotique*) qu'au niveau de l'habitat dans son ensemble.

Il est très possible que ces tendances perçues dans le monde occidental soient les signes avant-coureurs d'une profonde transformation de nos façons de produire et de consommer l'habitat. Dans la production, ce virage se manifeste essentiellement par le renouvellement des technologies, dans la voie d'une industrialisation complexe, diversifiée, propre aux logiques de l'habitat, centrée sur l'optimisation de tous les composants et de tous les modes de fabrication et d'installation, et s'appuyant de plus en plus sur des processus informatisés.

Le foisonnement actuel remarquable des matériaux et des équipements nouveaux témoigne clairement de cette évolution du secteur du bâtiment. Pour les matériaux, il s'agit surtout de la spécialisation des matériaux connus et du développement des matériaux de synthèse et des multicouches (par exemple, les panneaux isolants et structuraux), par lesquels on cherche à améliorer les performances thermiques, acoustiques, environnementales et opérationnelles des immeubles. Quant aux équipements, ils évoluent vers l'introduction des automatismes, des télé-contrôles et des programmations, préparant le terrain à une informatisation domestique dont la venue est inéluctable, même si son contour éventuel demeure encore imprécis. L'apport possible d'une telle généralisation de la *domotique* à l'amélioration de la qualité de l'habitat est bien caractérisé par Girardin (1994).

Sur le plan de la consommation, les tendances nouvelles pourraient être le fruit de courants apparemment contradictoires : d'une part, le retour en force du «chez soi» comme lieu primordial de vie, de divertissement, voire de travail et, d'autre part, l'évolution des moeurs obligeant à rationaliser sa consommation et à gérer les fréquents changements de situation au cours de la vie. *L'adaptabilité* du logement constitue sans doute la clé permettant de réconcilier les exigences impliquées par ces deux courants, d'où le regain que connaît actuellement le développement de concepts évolutifs et flexibles d'habitation.

## 2.2 Les enjeux de l'amélioration de l'habitat au Québec

Ces différentes tendances produiront sans contredit de nombreux impacts, dans la vie de tous les jours comme sur les activités du secteur de l'habitation. Parmi les enjeux qui en découleront, mentionnons en quelques-uns qui nous semblent particulièrement importants en ce qui concerne l'amélioration de l'habitat au Québec.

### ! *Les besoins sociaux d'aide à la rénovation*

Compte tenu de l'évolution socio-économique parallèle à celle de la qualité de l'habitat dans notre société, il y a lieu de se demander comment évolueront les besoins de logement à caractère social, dus à des problèmes de qualité, *et quelles seront les formes d'aide les plus appropriées, à maintenir ou à renouveler, pour y répondre?* En d'autres termes, quel niveau d'aide devrions-nous consentir, et sous quelle forme, dans le but d'assurer que les acquis sociaux en matière de qualité de l'habitat ne soient pas compromis par les fortes pressions qui s'exercent sur les ressources tant publiques que privées du secteur? Cette question a pour corollaire celle portant sur la place de l'aide à la rénovation parmi les interventions sociales en habitation.

Cette question soulève, en outre, le dilemme que peut poser la recherche simultanée d'une amélioration qualitative et d'une accessibilité financière accrue du logement. Ce dilemme risque notamment de mettre en cause les niveaux d'exigence en matière d'habitabilité, de durabilité, de performance environnementale et de règles d'aménagement. Les interrogations que suscitent assez fréquemment les révisions des réglementations et des normes de toute nature, même si elles peuvent être pertinentes, laissent aussi entrevoir le danger d'un glissement de l'encadrement social susceptible, à terme, d'éroder la qualité générale de notre habitat. En définitive, la question se pose de savoir comment éviter que des conditions socio-économiques difficiles n'entraînent une dégradation de la qualité résidentielle, particulièrement pour les clientèles les plus vulnérables de notre société.

! ***La stimulation des activités de la rénovation***

Dans ce contexte, n'y a-t-il pas lieu de s'interroger aussi sur l'opportunité offerte par la convergence des différents objectifs sociaux, économiques et environnementaux qui peuvent être poursuivis dans ce domaine? Partant de là, il peut s'avérer pertinent d'examiner l'opportunité et les moyens de *stimuler les activités de la rénovation de façon plus intégrée, en tenant compte de toutes ses incidences*. On ne doit jamais perdre de vue, en effet, que les efforts consentis à l'amélioration de l'habitat peuvent concourir, de façon simultanée et remarquable, à la poursuite de nombreux objectifs aussi divers que la création d'emplois, la production et le maintien de logements à coût abordable, l'adaptation des logements à de nouveaux besoins, la valorisation du patrimoine bâti, la revitalisation des centres urbains, la promotion de l'efficacité énergétique, l'amélioration des milieux de vie et l'élimination de risques potentiels pour la santé et la sécurité.

Cette convergence d'objectifs paraît plaider pour une meilleure articulation des moyens de toute nature à mettre en oeuvre. Parmi ces moyens, il ne fait pas de doute que des instruments de sensibilisation et d'information, tant des clientèles que des différents agents de la rénovation, de même que des mécanismes de contrôle de la qualité, peuvent jouer un rôle stratégique dans l'établissement d'un climat de confiance favorable au développement de ce secteur.

! ***L'apport du progrès technologique à l'amélioration de l'habitat***

Ne doit-on pas pouvoir compter, en outre, sur un apport majeur des nouvelles technologies dans la poursuite d'un objectif global d'amélioration de l'habitat? On évoque souvent la nécessité de *promouvoir davantage, pour des motifs économiques, la R-D et le transfert technologique dans ce secteur*. Ne serait-il pas pertinent de prendre davantage en considération le fait que la recherche sur les technologies de l'habitat, en plus de pouvoir contribuer à la poursuite d'objectifs économiques, est une voie essentielle pour l'amélioration de la qualité résidentielle et peut même, en améliorant le rapport qualité-prix en

habitation, contribuer à l'atteinte des objectifs sociaux d'accessibilité financière au logement?

Dans la mesure où l'on veut associer développement technologique et accès à la qualité, il paraît important de cibler les techniques applicables au logement à coût abordable, aussi bien dans le neuf que dans l'existant. Le principal obstacle à surmonter dans ce domaine demeure sans doute le fractionnement actuel de l'industrie, qui est dû, entre autres, au cloisonnement interdisciplinaire et à la faible taille des entreprises, ce qui paraît conduire à la nécessité d'une démarche concertée et menée en réseau, autour d'instruments et de projets communs.

### **Les lacunes des connaissances sur la qualité de l'habitat**

L'ampleur des enjeux reliés à l'amélioration de l'habitat justifie pleinement que l'on s'attache à bien caractériser l'évolution des conditions pertinentes. Toutefois, l'intérêt renouvelé et croissant pour les aspects qualitatifs de l'habitat ne s'est pas accompagné jusqu'à maintenant, dans notre contexte, d'un développement correspondant des moyens de connaissance et d'évaluation applicables en cette matière, même si des études et des enquêtes ponctuelles ont pu apporter des contributions très intéressantes à la compréhension de cette réalité.

Les données générales qui seraient nécessaires à une évaluation d'ensemble de la situation, allant au-delà des données présentement obtenues sur les seuls besoins de réparations, font toujours défaut, de sorte qu'à toutes fins utiles on ne connaît que très peu de chose de l'incidence et de l'évolution des nouvelles problématiques de la qualité de l'habitat dans notre pays.

Avant de passer à l'interprétation et à l'analyse des seules données qui sont présentement utilisables, arrêtons-nous maintenant à rappeler les démarches qu'a suscitées, ces dernières années, la prise de conscience des lacunes qui subsistent dans les moyens de connaissance et d'évaluation dont nous disposons. Nous décrirons ensuite les principales pistes que ces démarches auront permis

d'identifier, en vue de pouvoir relever le défi que représente l'amélioration de ces moyens.

### **3. LE DÉFI D'AMÉLIORER L'ÉVALUATION DE LA QUALITÉ RÉSIDENIELLE**

Le seul indicateur de portée générale qui soit disponible au Canada, en matière de qualité de l'habitat, est obtenu à partir d'une question posée à l'occupant sur les besoins de réparations de son logement<sup>9</sup>. C'est pourquoi, à titre d'exemple, le pourcentage des logements ayant besoin de réparations majeures selon cette source est l'unique mesure proposée comme indicateur de la qualité des logements, pour le Modèle d'orientation communautaire de l'environnement habité (MOCEH), dans une étude récente portant sur l'élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie, commandée par le Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie de la SCHL (Murdie 1992).

Depuis de nombreuses années, la plupart des intervenants en habitation déplorent cette situation et jugent insuffisantes les données pouvant servir à l'évaluation de la qualité de l'habitat. Par ailleurs, l'évolution récente nous amène à voir ce problème sous un jour nouveau. Outre l'extension prise par la notion de qualité résidentielle, on constate en effet que la diversification des besoins et des attentes accroît la place qu'il faut accorder, dans l'appréciation de la qualité, aux préférences individuelles. Ces tendances sont susceptibles d'influer notamment sur le partage à faire, dans cette appréciation, entre les approches dites «objectives» et «subjectives», c'est-à-dire en fait entre les points de vue des observateurs indépendants et le point de vue de l'utilisateur.

#### **3.1 La démarche de recherche**

La SHQ a consacré à cette question des efforts substantiels de recherche au cours des dernières années, généralement en collaboration avec les autres intervenants publics, municipaux, universitaires et privés. Parmi les initiatives qui se sont situées dans cette démarche, mentionnons d'abord l'organisation conjointe SHQ-SCHL d'un séminaire national sur les données en matière de

---

<sup>9</sup> On trouvera au prochain chapitre le libellé de cette question de même qu'une analyse des résultats obtenus au Québec par suite de son utilisation dans les enquêtes canadiennes.



rénovation, qui eut lieu à Montréal le 16 mars 1989. Ce séminaire a réuni une quarantaine de participants provenant d'organismes provinciaux et fédéraux, ainsi que des milieux municipal, universitaire et professionnels intéressés<sup>10</sup>. Il a donné lieu à un tour d'horizon des possibilités d'amélioration des données sur la qualité des logements et la rénovation. Parmi les améliorations souhaitables les plus facilement réalisables, on a convenu à cette occasion du grand intérêt qu'il y aurait de regrouper toutes les données relatives à la rénovation dans une publication régulière de compilation statistique. On a conclu également que le meilleur moyen d'améliorer nos connaissances sur la qualité des logements et les travaux de rénovation serait d'effectuer, sur une base régulière, une nouvelle enquête nationale propre au domaine de l'habitation, se prêtant à une utilisation polyvalente.

Cette voie a été par la suite explorée plus avant par la réalisation d'une étude de l'INRS-Urbanisation, visant à préciser les options méthodologiques applicables à un projet d'enquête sur la qualité de l'habitat. Les résultats de cette étude (Dansereau *et al.* 1989) ont servi de base à l'élaboration d'une *proposition d'enquête nationale* sur la qualité de l'habitat, qui était destinée à être présentée au Comité national de recherche sur le logement (CNRL). Le rapport décrivant cette proposition (Trudel 1989) misait sur la polyvalence d'utilisation des résultats et un mode de réalisation en partenariat. La formule d'enquête retenue à titre préliminaire était celle d'une enquête principalement téléphonique, comprenant des questionnaires distincts pour l'occupant propriétaire ou locataire, un questionnaire s'adressant aux bailleurs, ainsi qu'une grille d'inspection pour l'examen détaillé d'un sous-échantillon<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> La position de la SHQ à ce séminaire, présentée sous le titre «*L'amélioration des données sur la qualité des logements et la rénovation : opinion présentée à l'occasion du séminaire organisé par la SCHL et la SHQ sur les données en rénovation*», était extraite de Trudel et McCann (1989).

<sup>11</sup> Cette proposition d'enquête fut soumise au conseil d'administration de la SHQ, lequel décidait, le 16 novembre 1989, d'autoriser la diffusion du rapport pour consultation auprès du CNRL et entérinait l'intention de la SHQ de réaliser une telle enquête dans une perspective de financement partagé. Cette décision a fait l'objet de la Résolution numéro 89-131 du conseil d'administration de la SHQ. La position de la Société sur cette question a été réaffirmée officiellement dans la réponse adressée par la SHQ à la consultation effectuée par la SCHL sur la qualité de l'habitation, en 1990.

Le rapport fut présenté au CNRL lors d'une réunion tenue le 8 décembre 1989, qui eut pour suite la réalisation, en 1990 et 1991, de deux études commandées et financées entièrement par la SCHL, auxquelles la SHQ a été associée. D'une part, la SCHL a demandé à Statistique Canada d'étudier les façons d'intégrer les objectifs de la proposition d'enquête aux systèmes existants et d'estimer le coût de cette opération. Pour répondre à cette demande, Statistique Canada a produit un «rapport de planification» proposant de procéder par la voie d'un supplément à l'Enquête sur l'équipement ménager, le coût de l'opération (sans inspection) étant estimé à 1 864 000 \$ pour l'ensemble du Canada (Foy 1991). D'autre part, la SCHL confiait à la firme d'experts-conseils Les Associés de recherche Ekos inc. une étude devant constituer une première étape de développement des instruments d'une enquête nationale et incluant une consultation des usagers corporatifs potentiels. Produit en 1990, le rapport de cette étude (Ekos Research Associates 1990) confirmait l'intérêt d'une enquête multi-modale analogue à notre proposition, fournissait des exemples de questionnaires complets et recommandait des modalités et des phases d'implantation.

En parallèle avec ces études méthodologiques réalisées sous l'égide de la SCHL, une initiative de la Ville de Montréal a conduit à la réalisation d'une étude incluant une enquête sur l'état du parc résidentiel locatif montréalais. Cette étude (Dansereau *et al.* 1991b), confiée à l'INRS-Urbanisation et co-financée par la Ville de Montréal, la SCHL et la SHQ, présentait un double intérêt : elle pouvait à la fois fournir des données détaillées sur une partie importante du parc locatif du Québec et servir d'expérience pilote dans la perspective de la mise au point éventuelle d'une enquête nationale. L'analyse de ses résultats fait l'objet d'un autre chapitre du présent ouvrage.

La SHQ a voulu justement exploiter les résultats de l'enquête de Montréal en tant qu'enquête pilote, en confiant à l'INRS-Urbanisation une étude particulière visant l'analyse plus approfondie de la pertinence des données recueillies et de leurs interrelations, en vue d'identifier les meilleurs indicateurs de la qualité de l'habitat pouvant être obtenus par voie d'enquête. Cette autre étude (Dansereau *et*

al. 1991a) a permis de dégager un certain nombre d'observations intéressantes quant aux meilleures approches d'enquête par types d'éléments.

Ainsi, une évaluation à l'aide d'une échelle graduée, faite par un inspecteur ou par un observateur entraîné, paraît la plus intéressante pour l'état des éléments extérieurs (murs, accès, balcons, escaliers, etc.) et pour l'état de la structure. L'inspection est aussi le meilleur moyen d'évaluer la sécurité du logement et de l'immeuble, par la vérification de la conformité à des normes clés. À l'intérieur du logement, les données d'inspection les plus significatives ont porté sur les problèmes de fenestration, les traces d'infiltration, les déficiences de la plomberie et l'état de la cuisine. Par ailleurs, des questions aux occupants ont paru surtout utiles pour repérer des problèmes de fonctionnement d'équipements, de ventilation, de rangement, de vermine, d'isolation et d'insonorisation.

L'étude a permis également d'examiner la validité d'un certain nombre d'indicateurs synthétiques comme modes d'évaluation globale de l'état ou de l'adéquation du logement, dont la question traditionnelle sur les besoins de réparations<sup>12</sup>. En définitive, les résultats semblent confirmer l'insuffisance de la question traditionnelle et montrer que l'évaluation de l'entretien général de l'immeuble par un observateur entraîné serait un meilleur indicateur global de qualité, bien qu'il ne reflète que les aspects les plus facilement observables. Il paraît possible aussi de construire un indice synthétique complémentaire à partir d'une somme d'éléments déficients relevés par l'occupant.

Les conclusions de l'étude soulignent qu'il faut tenir compte du caractère diversifié, évolutif et en grande partie «subjectif» de la qualité résidentielle dans toute démarche d'évaluation. Elles confirment, en outre, l'intérêt de distinguer à cette fin les deux dimensions de la qualité résidentielle : d'une part, la *qualité minimale*, fondée sur des exigences de base, qui peut être évaluée surtout à partir de données factuelles et d'appréciation d'un observateur entraîné, et d'autre part, la *qualité au sens le plus général*, laquelle peut être cernée par des questions

---

<sup>12</sup> On trouvera plus loin, au chapitre portant sur les résultats de cette étude, l'analyse sommaire du croisement des données obtenues à partir de cette question avec celles correspondant à l'évaluation de l'entretien général de l'immeuble par un enquêteur.

factuelles et des questions appréciatives posées à l'occupant. Elles rappellent enfin qu'il existe peu de possibilités de substitution d'indicateurs pour représenter ou regrouper des données particulières. En somme, les éléments factuels et les échelles appréciatives sont nécessaires, comme le sont aussi les questions à l'occupant et l'observation sur place. En conséquence, le modèle de l'American Housing Survey (déjà décrit), qui intègre ces composantes, est considéré comme une bonne référence.

### 3.2 Brève synthèse méthodologique

En matière de méthodologie d'évaluation et de collecte de données, les travaux réalisés ont permis d'effectuer un tour d'horizon des réflexions, des expériences et des différentes possibilités théoriques et pratiques pertinentes à ce domaine. Les principaux éléments qui s'en dégagent peuvent être répartis selon les catégories suivantes : *les approches d'évaluation, la nature des données à recueillir et les modes de collecte.*

! *Les approches d'évaluation* doivent correspondre avant tout aux finalités poursuivies; elles sont déterminées principalement par le choix des *points de vue* sur la qualité, un aspect méthodologique qui demeure central comme on l'a vu précédemment. On a vu également que les tendances actuelles portent à privilégier de plus en plus le point de vue de l'utilisateur. L'adoption de ce point de vue dit «subjectif» doit toutefois être tempérée dans la mesure où l'on cherche à relier les observations aux conditions réelles, surtout si l'on s'intéresse au respect d'exigences de base en matière de qualité.

Un premier type d'approche suppose le choix préalable des *critères d'évaluation* qui constitueront le cadre d'interprétation des données. Ces critères peuvent être élaborés de différentes façons. La plus courante consiste à en fonder le choix sur l'opinion d'experts à qui l'on demande de désigner des critères qui soient le plus possible en rapport étroit avec des normes ou des exigences jugées prioritaires. Leur utilisation s'intégrera à un modèle plus ou moins complexe selon le nombre de critères retenus; la principale limite

inhérente à cette approche demeure toutefois la difficulté d'obtenir des données qui documentent suffisamment l'application des critères définis.

Un autre type d'approche, dérivée des méthodes d'analyse socio-économétriques, consiste à procéder de manière empirique à l'identification des facteurs d'appréciation qualitative qui influencent la valeur du logement ou la satisfaction des usagers. Cette approche conduit à tester systématiquement un certain nombre de variables de façon à déterminer, par des analyses de régression ou par d'autres techniques, leur contribution à l'explication des valeurs de variables de référence, par exemple des valeurs marchandes, ou encore des indices de satisfaction. Un exemple d'application de cette approche nous a été fourni par une étude récente effectuée sur les variables déterminant la valeur des propriétés résidentielles dans la région de Québec (Des Rosiers 1991). Une approche semblable a également été employée par l'INRS-Urbanisation dans son Étude sur l'état du parc locatif montréalais (Dansereau *et al.* 1991a et b).

Selon cette approche, on peut penser pouvoir repérer les aspects qualitatifs les plus appréciés par les usagers du logement et en déduire, par exemple, les mesures de rénovation les plus productives en termes de satisfaction, ou les plus susceptibles d'accroître la valeur de la propriété. À l'inverse de la précédente, cette approche s'alimente à partir d'un éventail de données dont elle tente de distinguer les plus significatives pour fonder empiriquement un jugement de qualité. Elle est toutefois, par sa nature même, peu applicable à la vérification du respect d'exigences établies *a priori*.

- ! ***La nature des données à recueillir*** est établie en fonction des critères d'évaluation et des éléments d'analyse recherchés. Les données qu'on peut obtenir sont largement conditionnées par les contraintes qu'imposent le contexte et le mode d'enquête, notamment quant au genre et au nombre de questions possibles. Ainsi, le type de renseignements qu'il est possible d'obtenir diffère selon que l'on s'adresse à l'occupant ou que l'on a recours à un enquêteur. Il est, par ailleurs, bien évident que l'on ne peut envisager, dans le cadre d'une enquête à grande échelle, de soumettre tous les logements à une

inspection complète. Les principaux genres de données qu'il convient de distinguer sont : *les données factuelles*, qui peuvent être obtenues de l'occupant, du bailleur s'il y a lieu, ou d'un observateur; *les données d'appréciation* (généralement portées sur une échelle graduée), dont l'obtention est souvent jugée plus fiable par un observateur entraîné; *les données de perception personnelle*, généralement basées sur des expressions de satisfaction qui, par définition, ne peuvent être obtenues que de l'occupant.

Les données d'enquête se distinguent aussi par *l'étendue* de leur objet, pouvant aller d'éléments très particuliers à des jugements globaux sur les conditions du logement. On discute habituellement de la qualité des données en termes de leur *fiabilité*, c'est-à-dire de la constance des résultats sous différentes observations, ou de leur *validité*, soit de leur correspondance à la réalité. Les facteurs à considérer dans le choix des données à recueillir incluent enfin les *liens à établir* avec les banques et les systèmes existants de données, ainsi que la *continuité historique* à maintenir, laquelle est particulièrement importante dans le présent domaine où l'évolution des conditions constitue une préoccupation centrale.

- ! ***Les modes de collecte*** peuvent être qualifiés de directs ou d'indirects selon que l'on dispose de moyens d'enquête spécifiques pour recueillir les données recherchées, ou que l'on doive s'alimenter à d'autres sources en construisant des indicateurs qui cernent indirectement les réalités à connaître. Après examen, cette dernière voie est apparue jusqu'à maintenant peu prometteuse pour connaître l'évolution de la qualité de l'habitat.

Les méthodologies d'enquête statistique constituent, par ailleurs, un domaine d'expertise bien établi, dont les règles conditionnent les possibilités offertes pour la collecte directe de données, quel que soit le champ d'intérêt visé. Ces règles précisent entre autres les tailles d'échantillon requises en fonction des traitements et des degrés de désagrégation souhaités. Les modes d'enquête applicables au domaine de l'habitation comprennent l'enquête *téléphonique*, l'enquête *postale*, de même que *la visite d'un enquêteur*. Malgré son coût

plus élevé, ce dernier mode peut, particulièrement dans ce domaine, comporter des avantages marqués.

### **Le choix d'une approche**

L'examen de l'ensemble des études et des expériences auxquelles nous avons eu accès paraît faire ressortir comme la plus souhaitable dans notre contexte une approche mixte, qui combinerait les trois types de données évoqués plus haut (factuelles, appréciatives et de perception personnelle) en les utilisant pour traiter de façon distincte l'adéquation du logement et la qualité de l'habitat au sens le plus général. Les logements «inadéquats» seraient identifiés par un indice calculé à partir d'un certain nombre de déficiences observées ou d'appréciations défavorables. D'autres indices, incluant des données de perception personnelle exprimées en termes de satisfaction, permettraient de caractériser l'évolution de la qualité touchant à la fois les conditions générales et un certain nombre d'aspects particuliers de l'habitat. Il y aurait lieu, par ailleurs, de maintenir, pour des motifs de continuité historique, la question traditionnelle sur les besoins de réparations des logements.

Pour ce qui est des modalités d'enquête, certains principes semblent à retenir en toute hypothèse. Une enquête propre à l'habitat devrait être effectuée sur une base régulière, préférablement aux cinq ans. Elle devrait être multi-modale, c'est-à-dire comprendre des questionnaires s'adressant à l'occupant propriétaire ou locataire, un questionnaire particulier s'adressant au bailleur dans le logement locatif et, si possible, une grille d'inspection qui serait appliquée dans l'ensemble ou dans une partie des cas. La taille de l'échantillon devrait permettre une désagrégation à l'échelle régionale. Les données devraient couvrir aussi la réalisation et le coût de travaux de rénovation dans les années précédentes. Le mode de collecte des données (téléphonique, postal ou par entrevue) devrait être choisi sur la base de l'analyse des avantages et des coûts à effectuer en fonction de l'ensemble des paramètres pertinents de l'opération. Encore faudrait-il, bien sûr, que des ressources puissent être dégagées et réunies pour mettre sur pied de nouveaux instruments de connaissance et d'évaluation de la qualité de l'habitat.

### 3.3 Les pistes d'amélioration des connaissances et de l'évaluation

Nous avons pu tirer de l'ensemble des travaux effectués un certain nombre d'enseignements, à la fois quant aux approches méthodologiques à privilégier et quant aux priorités à retenir en matière de données. Cependant, le contexte et les préoccupations sous-jacentes à cette démarche de recherche ont connu, parallèlement, une évolution substantielle.

À l'origine de notre démarche, il paraissait prioritaire d'élaborer une méthode plus fiable de dénombrement des logements de qualité inférieure à des normes reconnues. Aujourd'hui, nous sommes portés à relativiser l'importance d'améliorer la précision d'une telle quantification globale. Il serait certes possible de construire un indicateur plus fiable et plus complet que celui qui est utilisé présentement au Canada, basé sur les besoins de réparations appréciés par l'occupant. La méthode américaine - un indice de déficiences employant les données de l'American Housing Survey - nous en donne un exemple, même si elle comporte ses propres limites. Cependant, il faut aussi tenir compte de l'intérêt plus grand que présente la continuité historique des données. Grâce à cette continuité, nous pouvons en fait nous prononcer avec beaucoup plus de confiance sur l'évolution de la qualité de base des logements que nous ne pourrions le faire sur un quelconque dénombrement de logements déficients ou «hors normes», en valeur absolue.

De toute façon, on doit considérer que *les variations dans le temps des données de sources homogènes sont nettement plus significatives que les valeurs absolues pour une année isolée*. Quel que soit en effet le raffinement des critères qu'on pourrait chercher à documenter, les données qualitatives ne peuvent réellement indiquer qu'un niveau de qualité établi arbitrairement - en quelque sorte un point pris sur la courbe représentant les degrés de qualité de l'ensemble des logements. Elles n'ont, en somme, d'intérêt véritable que pour des fins de comparaison de données homogènes, dans le temps, pour différents territoires ou pour différentes catégories de ménages ou de logements.



Par ailleurs, la préoccupation publique d'alimenter sous l'angle qualitatif un modèle de détermination des besoins pour l'habitation sociale peut difficilement justifier à elle seule un élargissement majeur de notre système d'enquête sur le logement, si l'on tient compte du fait que le problème de l'adéquation qualitative vient maintenant assez loin derrière celui de l'accessibilité financière en termes d'importance des problèmes de logement éprouvés par les ménages à faible revenu. Reste néanmoins l'intérêt public de mieux documenter la problématique des besoins particuliers d'aide à la rénovation. Toutefois, les restrictions financières qui limitent sévèrement les dépenses gouvernementales dans le contexte actuel rendent peu vraisemblable la réalisation d'une opération qui reposerait surtout sur des fonds publics.

C'est donc principalement en diversifiant les possibilités d'utilisation, tant publique que privée, que l'on pourrait éventuellement justifier une collecte de données plus détaillées. Ainsi, il serait sans doute plus important de pouvoir mieux repérer les déficiences particulières qui entraînent la détérioration de la qualité de vie dans les logements, de même que les perceptions et les attitudes des intéressés vis-à-vis des problèmes de qualité, afin de pouvoir mieux cibler, adapter et faire évoluer les produits d'habitation comme les modalités d'intervention publique. Plus largement, une meilleure connaissance de l'évolution des facteurs de qualité dans l'ensemble du parc, de leur sensibilité au marché et à la perception des clientèles ainsi que de leur variation selon la typologie et différentes caractéristiques des logements alimenterait l'ensemble des efforts visant l'amélioration de l'habitat. Elle permettrait, en particulier, une rétroaction sur les outils de normalisation et de contrôle de la qualité, de même que sur la recherche d'innovations visant l'obtention d'un meilleur rapport qualité-prix en habitation; elle servirait ainsi à améliorer la compétitivité de l'industrie de la construction et de la rénovation résidentielles.

Présentement, aucun projet d'enquête nouvelle ou même de complément d'enquête sur l'habitation n'est envisagé à l'échelle canadienne pour combler les lacunes reconnues dans ce domaine. La principale tentative d'amélioration pertinente, ces dernières années, aura consisté en l'ajout de questions détaillées à la suite de la question traditionnelle sur les besoins de réparations, dans l'Enquête

sur l'équipement ménager de Statistique Canada. Ces nouvelles questions, intégrées à l'enquête uniquement en 1993, portaient d'abord sur un certain nombre d'éléments du logement auxquels les réparations requises pouvaient s'appliquer et, ensuite, sur la satisfaction de l'occupant à l'égard de certains aspects du logement (dont quelques aspects sujets à des réparations). L'ajout de ces nouvelles questions pouvait constituer un pas dans la bonne direction; il semble toutefois improbable qu'on puisse prochainement répéter l'expérience, en raison de son coût relativement élevé. Il importera de tirer parti de l'analyse qu'on pourra faire des résultats obtenus. Il faudra voir également si d'autres améliorations pourraient être apportées à l'information disponible au moyen de cette même enquête, qui demeure la principale source actuelle de données sur la qualité de l'habitat au Canada.

En somme, il y a encore lieu de poursuivre des démarches en vue de l'obtention de données plus précises et plus détaillées sur la qualité de notre habitat. L'ajout en permanence de questions à l'Enquête sur l'équipement ménager de Statistique Canada, s'il s'avérait financièrement possible, serait une des voies à explorer. Une autre démarche prioritaire devrait conduire à la réalisation d'enquêtes complémentaires sur les travaux de rénovation effectués dans le secteur locatif, très peu documentés présentement. De façon générale, on ne pourra en arriver progressivement à de meilleurs résultats que par la voie d'un partenariat réunissant différents intervenants privés et publics, intéressés à la collecte et à l'analyse de données en matière de qualité de l'habitat et de rénovation résidentielle. Entre-temps, il faut s'efforcer de tirer parti le mieux possible des données actuellement disponibles, ce que tente de faire l'analyse présentée dans les prochains chapitres.

## **DEUXIÈME PARTIE :**

### **LES DONNÉES SUR LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE AU QUÉBEC**

#### ***1. L'ÉVOLUTION DES BESOINS DE RÉPARATIONS DES LOGEMENTS QUÉBÉCOIS***

Pour tenter d'apprécier l'état et l'évolution des conditions du parc résidentiel québécois, nous proposons ici une analyse basée essentiellement sur les données présentement disponibles pour l'ensemble du territoire québécois. À cette fin, nous examinons l'évolution des données résultant des réponses à la question traditionnelle sur les besoins de réparations des logements, tels que perçus par les ménages occupants, tirées principalement du Recensement du Canada et de l'Enquête sur l'équipement ménager (EEM) de Statistique Canada. Pour soutenir cette analyse, nous utilisons également d'autres sources, dont les statistiques d'activités économiques et certains résultats de l'Enquête nationale sur l'habitation de 1986 (SCHL 1988b).

##### **1.1 Les données sur les besoins de réparations des logements**

Les réponses à une question posée dans les Recensements de 1981 et de 1991, ainsi que dans l'EEM (en 1982, 1985, et annuellement depuis 1987), portant sur l'importance des réparations que nécessite un logement, constituent, comme on l'a vu, les seules données générales sur la qualité des logements au Canada<sup>13</sup>.

On n'a pas cessé, par ailleurs, de discuter la fiabilité de ces données, en raison notamment des différences constatées entre les résultats des recensements et ceux de l'EEM. En particulier, une étude de la firme Les Associés de recherche Ekos inc. (Ekos Research 1988) a analysé et comparé les données de sources existantes

---

<sup>13</sup> Question posée dans l'EEM depuis 1982 : «Ce logement nécessite-t-il des réparations? (Ne tenez pas compte des rénovations, rajouts ou transformations souhaités ni des travaux d'améliorations en vue d'économiser l'énergie)... Oui, des réparations majeures,... Oui, des réparations mineures,... Non, seulement un entretien régulier.» Dans les recensements (et exceptionnellement dans l'EEM de 1990), la question a été posée en énonçant dans l'ordre inverse les éléments de réponse. Voir au tableau 2 les résultats globaux pour le Québec depuis 1981.

et les résultats d'enquêtes pilotes accompagnées d'inspections. Cette étude a révélé, entre autres, que le point de vue des inspecteurs diffère souvent de celui des occupants pour un même logement et qu'il faudrait accroître globalement d'environ 50 % le nombre de logements nécessitant des réparations majeures au Québec, si l'on adoptait le point de vue des inspecteurs dans ces enquêtes pilotes.

L'étude a en outre confirmé que les réponses obtenues à la question traditionnelle sur les besoins de réparations étaient sensibles au contexte méthodologique des enquêtes; mais elle a aussi montré que l'ordre des éléments de réponse dans la question posée (c'est-à-dire le fait de commencer par les «réparations majeures» ou par «l'entretien régulier») semblait n'avoir qu'assez peu d'effet sur les résultats. Ceux-ci sont sensibles, par ailleurs, à certaines caractéristiques des répondants, principalement le revenu, les ménages les moins favorisés ayant tendance à sous-estimer les besoins de réparations de leur logement. Enfin, on constate que la distinction entre réparations majeures et mineures est relativement peu fiable, étant la plus sujette à des différences de perception.

En fait, la question posée amène à porter un jugement global en fonction de catégories relativement peu précises, ce qui conduit à donner un caractère subjectif aux réponses obtenues. Ce caractère subjectif des réponses ne leur enlève pas leur intérêt, mais il les rapproche d'une appréciation personnelle de l'usager sur ses conditions de logement. Cela implique, entre autres, que la perception des réparations requises est elle-même susceptible d'évoluer dans le temps, c'est-à-dire que le regard posé sur les besoins de réparations aujourd'hui n'est pas exactement le même que celui qu'on posait 10 ou 20 ans auparavant.

Par ailleurs, il faut admettre qu'un logement ayant besoin d'une «réparation majeure», peut-être de façon purement occasionnelle, n'est pas nécessairement l'équivalent d'un logement inadéquat ou «hors normes» de façon persistante. En effet, un logement inadéquat peut très bien avoir été mal conçu ou sous-équipé originellement, plutôt que d'être à réparer. Les besoins de réparations ne correspondent en fait qu'à une partie des critères de déficience normative à l'aide desquels on convient habituellement de caractériser un logement inadéquat. À titre d'exemples, des aspects comme le respect des normes de sécurité en matière

d'incendie, la qualité de l'air intérieur, la ventilation de chaque pièce, l'éclairage naturel des chambres, la présence ou l'absence de vermine, le degré d'insonorisation, l'accès à un espace extérieur privatif, ne seront généralement pas cernés par la notion de «réparation». Or il peut s'agir là de près de la moitié des aspects le plus souvent énumérés dans des normes d'habitabilité. Ce, sans parler des autres aspects de la qualité entendue dans un sens plus général, notamment des aspects touchant la qualité de l'environnement du logement, lesquels, on l'a vu précédemment, ne sont aucunement documentés ni par cette source ni par d'autres.

En contrepartie, les données obtenues sur les besoins de réparations correspondent forcément, dans bien des cas, à des situations où des réparations à faire se présentent dans le cours normal de l'usage d'un logement, sans compromettre vraiment ou de façon durable la qualité de vie des occupants. Il suffit, pour que cela se produise, que la question soit posée à l'occupant dans le laps de temps qui peut intervenir entre l'apparition d'un problème et la réparation, sans qu'il s'agisse d'un délai excessif. Or justement, la durée du délai avant réparation, qui serait intéressante à connaître pour départager les logements vraiment négligés de ceux où la réparation intervient dans un délai acceptable, demeure non documentée statistiquement. Le lien statistique plus faible que ce que l'on attendrait entre les besoins de réparations et le revenu des occupants, tel qu'analysé plus loin, paraît confirmer cette nuance à faire dans l'interprétation de ces données.

Ces réserves n'empêchent pas que les données obtenues de cette source puissent être considérées significatives. Il faut cependant toujours garder à l'esprit leur portée réelle et éviter de les considérer comme une description exhaustive de «l'état des logements». Les aspects des conditions d'habitation qu'elles couvrent sont néanmoins suffisamment importants pour refléter l'évolution de ces conditions, surtout si l'on s'intéresse particulièrement aux aspects pouvant être affectés par les travaux de rénovation. Une condition essentielle à leur utilisation est qu'elles puissent constituer des séries chronologiques suffisamment homogènes, en étant obtenues le plus possible dans le même contexte méthodologique. C'est ce que fait depuis plusieurs années Statistique Canada, par des enquêtes téléphoniques devenues annuelles. Cette continuité rend ces

données utilisables en tant *qu'indicateurs de l'évolution des conditions d'habitation*, même si l'on doit prendre en compte l'évolution parallèle probable des perceptions.

### **Essai d'interprétation des données disponibles**

Les données de sources existantes sur le genre de réparations nécessaires, compilées depuis 1981 pour l'ensemble du Québec, figurent au tableau 2. À l'examen de ces données, on ne peut éviter de noter tout d'abord les écarts entre différentes sources, comme entre le Recensement de 1981 et l'EEM de 1982, de même qu'entre le Recensement de 1991 et l'EEM de 1991. Les études faites à ce sujet au cours de la dernière décennie nous indiquent que certaines variations d'ordre méthodologique - modes de collecte des données, ordre des éléments de réponses, nature des explications fournies<sup>14</sup> - en sont principalement responsables. Par ailleurs, l'avantage que confère au Recensement la différence de taille des échantillons ne doit pas être surestimé, compte tenu de la taille de l'échantillon de l'EEM pour l'ensemble du Québec (soit environ 8 000 cas).

On ne peut, en raison de ce qui précède, comparer directement les données des recensements et celles de l'EEM sur cette question. Les données des recensements sont utiles surtout à des fins de comparaison des résultats obtenus pour différentes catégories de logements ou de ménages. Mais pour apprécier l'évolution de la situation d'ensemble, il y a lieu de faire porter l'analyse principalement sur la série chronologique des données tirées de l'EEM de 1982 à

---

<sup>14</sup> À noter, à titre d'exemple, la présence d'une note explicative très élaborée sur la question concernant les besoins de réparations dans le guide fourni pour le Recensement 1991, ce qui n'était pas le cas lors du Recensement 1981. Le changement de l'ordre des éléments de réponse dans l'EEM de 1990, de même que le report de la question sur les besoins de réparations à la fin du questionnaire de l'EEM de 1993 (en raison de l'ajout de sous-questions) ont également pu avoir une certaine influence sur les résultats.

1994. De façon schématique, l'évolution suivante paraît se dégager de l'ensemble de ces données :

- entre 1982 et 1985, les besoins de réparations demeurent relativement élevés, alors qu'une baisse significative des besoins de réparations majeures survient entre 1985 et 1987;
- ensuite, la situation se stabilise jusqu'à une nouvelle baisse ponctuelle des besoins de réparations majeures et mineures, en 1991;
- enfin, en 1992, les besoins de réparations majeures remontent aux niveaux d'avant 1991, et s'y maintiennent depuis lors; en nombre de logements, les niveaux atteints sont ceux d'avant 1987.

Ce qui ressort, en somme, c'est la nette diminution, entre 1982 et 1991, de la proportion des logements nécessitant des réparations majeures : ceux-ci passent d'environ 13 % à 9 %, soit une diminution de 48 000 en valeur absolue. Toutefois, en 1992, on assiste à une remontée qui annule en bonne partie les progrès antérieurs.

### **Un indice composite?**

Comme plusieurs études (Ekos Research 1988, Dansereau *et al.* 1991a) font état de réserves importantes quant à la validité de la distinction entre les besoins de réparations majeures et mineures dans les résultats d'enquêtes, nous avons cru intéressant de chercher à mettre au point un *indice composite*, qui atténuerait l'effet de cette distinction en intégrant les deux niveaux de réponse, tout en maintenant une certaine hiérarchisation des besoins identifiés. Pour ce faire, nous avons ajouté au nombre des logements nécessitant des réparations majeures 25 % du nombre de ceux qui ont besoin de réparations mineures pour chaque source et chaque année répertoriée. Le choix de ce pourcentage est suggéré parce qu'il nous paraît, par expérience, proportionné à l'importance moyenne respective attribuée aux réparations «majeures et mineures», selon l'interprétation qui ressort des enquêtes.

**TABLEAU 2 - NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LE GENRE  
DE RÉPARATIONS REQUISES AU QUÉBEC ENTRE 1981 ET 1993**  
(estimations en milliers et pourcentages)

Année	Nombre total de logements	Réparations majeures		Réparations mineures		Entretien régulier seulement	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b><u>Enquêtes sur l'équipement ménager<sup>1</sup></u></b>							
1982	2 190	284	13,0	288	13,2	1 618	73,9
1985	2 376	298	12,5	323	13,6	1 755	73,9
1987	2 530	262	10,4	340	13,4	1 928	76,2
1988	2 416	245	10,1	320	13,3	1 851	76,6
1989	2 511	264	10,5	308	12,3	1 939	77,2
1990	2 533*	264	10,4	349	13,8	1 921	75,8
1991	2 618	236	9,0	317	12,1	2 064	78,8
1992	2 656	280	10,5	389	14,6	1 986	74,8
1993	2 688	282	10,5	273	10,2	2 133	79,4
1994	2 720	284	10,4	381	14,0	2 055	75,6
<b><u>Autres sources</u></b>							
1981 <sup>2</sup>	2 173*	166	7,6	346	15,9	1 661	76,5
1986 <sup>3</sup>	-	-	8,6	-	24,3	-	67,1
1991 <sup>4</sup>	2 634*	212	8,0	591	22,3	1 831	69,5

Sources :

<sup>1</sup> Statistique Canada, Enquête sur l'équipement ménager (EEM), Cat. 64-202, 1982, 1985, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993.

<sup>2</sup> Statistique Canada, Recensement du Canada 1981, Cat. 92-932.

<sup>3</sup> SCHL, Enquête nationale sur l'habitation, 1986 (immeubles de moins de cinq étages seulement).

<sup>4</sup> Statistique Canada, Recensement du Canada 1991, Cat. 93-314.

\* Chiffres en italique : résultats des enquêtes où la question était posée dans l'ordre inverse, soit en commençant par la mention «entretien régulier seulement»



**TABLEAU 3 - ÉVOLUTION D'UN INDICATEUR PONDÉRÉ  
DES BESOINS DE RÉPARATIONS DU PARC RÉSIDENTIEL QUÉBÉCOIS  
ENTRE 1981 ET 1993**  
(estimations en milliers et pourcentages)

Source des données	Année	Nombre total de logements	Indicateur pondéré		Résultats	
			Mode de calcul Réparations majeures (100 %) + Réparations mineures (25 %)		= Nombre	%
Recensement	<b>1981</b>	<i>2 173*</i>	<i>166</i>	<i>87</i>	<i>253</i>	<i>11,6</i>
EEM	<b>1982</b>	2 190	284	72	356	16,3
EEM	<b>1985</b>	2 376	298	81	379	15,9
Enquête SCHL	<b>1986</b>	-	-	-	-	<i>14,7<sup>1</sup></i>
EEM	<b>1987</b>	2 530	262	85	347	13,7
EEM	<b>1988</b>	2 416	245	80	325	13,5
EEM	<b>1989</b>	2 511	264	77	341	13,6
EEM	<b>1990</b>	<i>2 533*</i>	<i>264</i>	<i>88</i>	<i>352</i>	<i>13,9</i>
EEM	<b>1991</b>	<i>2 618</i>	<i>236</i>	<i>80</i>	<i>316</i>	<i>12,1</i>
Recensement	<b>1991</b>	<i>2 634*</i>	<i>212</i>	<i>148</i>	<i>360</i>	<i>13,6</i>
EEM	<b>1992</b>	2 656	280	98	378	14,2
EEM	<b>1993</b>	2 688	282	68	350	13,0
EEM	<b>1994</b>	2 720	284	95	379	14,0

<sup>1</sup> Calculé à partir des pourcentages fournis pour les immeubles de moins de cinq étages seulement.

\* Chiffres en italique : résultats des enquêtes où la question était posée dans l'ordre inverse, soit en commençant par la mention «entretien régulier seulement».

Il s'agirait, en quelque sorte, d'une pondération des besoins de réparations, s'appuyant sur le constat qui veut que malgré une bonne marge d'erreur, les données obtenues demeurent dans l'ensemble cohérentes quant à l'importance plus grande des travaux nécessaires, selon qu'il s'agit de réparations «majeures» plutôt que «mineures». En effet, la comparaison des coûts moyens de travaux correspondant à des besoins de réparations perçues comme «majeures», par rapport à des réparations «mineures», tels qu'estimés dans différentes sources, indique toujours des coûts moyens sensiblement supérieurs pour les réparations «majeures» (voir notamment : SCHL 1988, tableau 2.11).

Les résultats de cette opération, qui figurent au tableau 3, semblent jeter plus de lumière sur la question, en rendant plus claire l'évolution au cours de la décennie, tout en rapprochant entre elles les données des différentes sources. Ils pourraient même être considérés plus réalistes pour refléter les besoins de réparations majeures que les seuls chiffres comptabilisés à ce titre, en raison de la tendance souvent observée à une certaine sous-estimation de ces besoins par les ménages. Toutefois, le but premier d'un tel indice, s'il était retenu, serait de servir de base plus adéquate de comparaison pour le suivi de l'évolution des conditions d'habitation, tout en combinant dans un seul chiffre les données correspondant aux deux genres de réparations répertoriés.

## **1.2 Les facteurs explicatifs**

Afin de tenter d'expliquer cette évolution et d'en identifier les principales causes, il est intéressant de la rapprocher de l'évolution de la conjoncture économique et plus particulièrement des facteurs susceptibles d'influer sur l'état des logements, soit les dépenses globales de rénovation (au sens large) et l'application des programmes d'aide à la rénovation. Il est tout à fait cohérent de constater, dans cette perspective, que la reprise économique des années 1983 et suivantes, qui s'est traduite notamment par des dépenses relativement élevées de rénovation (voir la figure 1 ci-après), ait pu entraîner des améliorations se reflétant, avec les délais requis d'observation, dans les chiffres recueillis en 1987. Par la suite, les dépenses de rénovation continuent de croître régulièrement jusqu'en 1991, alors que l'on assiste à une baisse soudaine et substantielle (-18 %)

du volume de ces dépenses, la première jamais constatée depuis l'existence de statistiques de cette nature (1961).

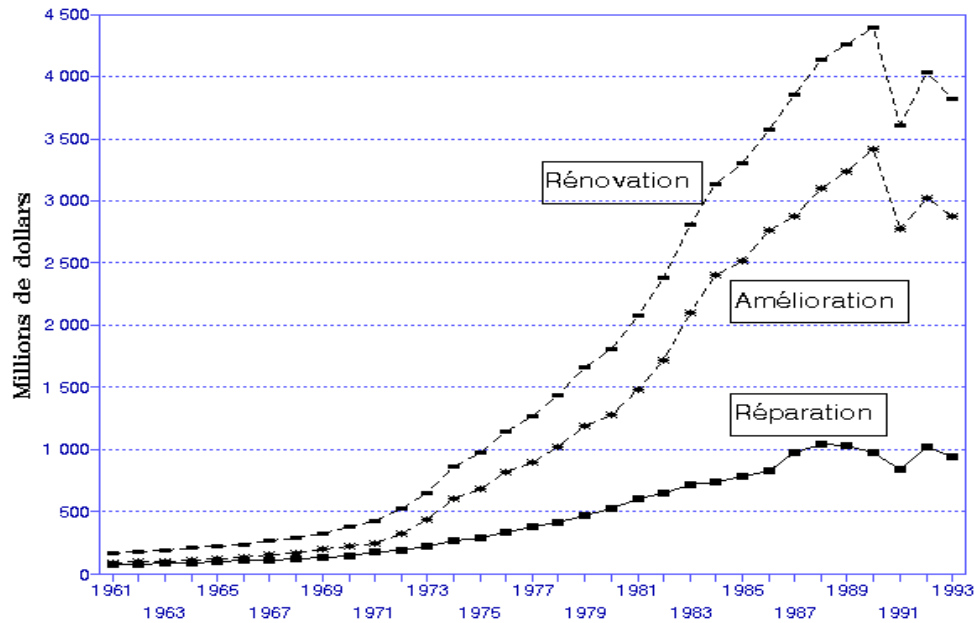
Cette baisse ramène les dépenses de rénovation par logement à un niveau d'avant 1987 (et même d'avant 1982 en dollars constants). Il s'agit donc d'une réduction du niveau absolu et relatif d'activités, susceptible d'expliquer la brusque remontée des besoins de réparations constatée dans les données de 1992. On se réfère ici aux dépenses globales de rénovation plutôt qu'aux seules dépenses comptabilisées au titre des «réparations et entretien» (ces dernières suivant généralement les fluctuations des premières avec moins d'amplitude) en raison du fait que les travaux «d'amélioration» peuvent eux aussi contribuer à la diminution des besoins de réparations de façon préventive.

Par ailleurs, si l'on tente de rapprocher l'évolution du nombre de logements nécessitant des réparations de l'application des programmes d'aide, l'on perçoit aussi une certaine correspondance, bien que moins nette. Cela est compréhensible, considérant que les programmes ont été appliqués de manière assez régulière, avec toutefois une baisse temporaire d'activité en 1990 occasionnée par le retrait fédéral du PARCQ locatif, avant son remplacement par le PRIL. Les travaux générés par les programmes représentent, il est vrai, une part modeste des activités de rénovation - soit autour de 3 % ces dernières années. Toutefois, compte tenu du fait que l'aide est ciblée vers les logements nécessitant des travaux importants de remise en état, elle devrait avoir un effet direct sur le nombre de logements nécessitant des réparations majeures. Or, entre 1982 et 1991, on constate une baisse de l'ordre de 48 000 logements dans le nombre total des logements nécessitant des réparations majeures au Québec, alors qu'environ 80 000 logements ont été l'objet de subventions en vertu des programmes ciblés au cours de la même période<sup>15</sup>. En termes d'ordre de grandeur, ce rapprochement est significatif : il semble indiquer que le niveau d'effort public consenti de manière assez constante au cours de la décennie dans ce domaine aura réussi à la fois à contrer l'accroissement normal du nombre des logements détériorés et à faire diminuer ce nombre.

---

<sup>15</sup> En excluant le programme ÉQUERRE qui n'était pas dirigé vers les travaux de réparations majeures.

FIGURE 1 - DÉPENSES DE RÉNOVATION AU QUÉBEC 1961-1993



Source : Statistique Canada, CANSIM, matrice 442 série D847313 et matrice 439 série D849594

En effet, les besoins de réparations constatés à un moment défini représentent un *instantané* résultant de tendances opposées. D'une part, il y a la détérioration continue due à l'usure normale, qui peut être accentuée par le manque d'entretien préventif. À cet égard, bien que nous n'ayons pas de données sur les délais avant réparations, nous pouvons supposer qu'ils ont statistiquement une incidence sur l'ampleur des besoins constatés, par l'effet d'accumulation qu'ils produisent : plus ces délais seront longs, plus élevé sera le nombre de logements nécessitant des réparations à un moment déterminé. D'autre part, à l'inverse, l'entretien préventif et la propension à effectuer rapidement les travaux de réparations requis sont les facteurs qui viennent contre la tendance à la détérioration. Ces facteurs sont évidemment conditionnés par la conjoncture socio-économique, mais ils peuvent également être influencés par des mesures incitatives comme les programmes d'aide.

Les données sur les besoins de réparations dont nous disposons, obtenues par des enquêtes effectuées une fois l'an, fournissent en fait un indicateur d'équilibre entre les tendances à la détérioration et la propension à rénover. Il est évident que l'on ne mesure pas ainsi les besoins totaux de réparations cumulés sur toute l'année, mais uniquement ceux qui se manifestent au moment de l'enquête. Si l'on voulait apprécier les besoins totaux, il faudrait sans doute plutôt se référer aux statistiques globales des activités de rénovation, correspondant aux années de conjoncture élevée où ces activités entraînent une baisse sensible des besoins révélés par l'enquête.

On ne mesure pas non plus directement les besoins auxquels répondent les programmes d'aide, puisque les données statistiques sur les besoins de rénovation ne sont pas de nature à correspondre exactement aux normes d'accès à ces programmes. On sait, par ailleurs, que selon le modèle de détermination des besoins utilisé jusqu'à maintenant au Canada, une partie seulement des besoins de réparations majeures entrent dans la composition des besoins «*impérieux*» de logement, en raison du critère de revenu que l'on fait intervenir. Ainsi, parmi les 236 000 logements qui nécessitaient des réparations majeures en 1991 au Québec, on a calculé qu'environ 58 000 étaient occupés par des ménages à faible revenu qui n'auraient pas eu les moyens d'effectuer les réparations requises ou de subir les augmentations de loyers correspondantes; ce sont ces ménages seulement qui sont comptabilisés comme ayant des besoins «*impérieux*» de logement (SCHL 1991).

L'évolution future des besoins sera de toute façon conditionnée par le vieillissement du parc des logements. En effet, dans un contexte où l'on connaît un faible taux de renouvellement correspondant à la décroissance de la demande de logements neufs, la part des logements anciens dans l'ensemble du parc s'accroît présentement à un rythme accéléré. Ainsi, entre 1981 et 1991, selon les recensements, le pourcentage total des logements ayant plus de 25 ans d'âge est passé de 48 % à 56 % dans l'ensemble du Québec. À ce jour, au-delà de 1,5 million de logements ont au moins cet âge et la proportion de ces logements par rapport au parc total ne cessera d'augmenter jusqu'en 2005. Ce phénomène se produit essentiellement en raison du fait que les logements arrivant maintenant à

25 ans d'âge sont ceux qui ont été bâtis au cours des décennies d'après-guerre, alors que la construction résidentielle atteignait ses plus hauts niveaux.

L'on sait que 25 ans est un âge critique à partir duquel les besoins de réparations s'accroissent de façon significative, comme le montre l'incidence nettement plus élevée des logements nécessitant des réparations majeures parmi les logements d'âge supérieur. Ainsi, selon les données puisées dans le recensement de 1991, on constate que la proportion des logements nécessitant des réparations majeures était de 15,9 % pour les logements construits avant 1946, de 9,4 % pour ceux construits entre 1946 et 1970 et de 3,6 % pour les logements plus récents. On peut prévoir en conséquence, si aucun autre changement n'intervient, un accroissement global des besoins de réparations auxquels il faudra répondre dans les années à venir.

En somme, en se servant de l'évolution des données d'enquêtes portant sur les besoins de réparations en tant qu'indicateurs de l'évolution des conditions du parc des logements, on peut conclure qu'il y a eu amélioration de ces conditions au Québec au cours de la dernière décennie, mais que ce progrès a été freiné par la récession prolongée du début de la présente décennie. Dans ce contexte, compte tenu du vieillissement du parc, on peut penser que tout relâchement de l'effort public dans les programmes d'aide à la remise en état des logements serait susceptible de conduire à un accroissement du nombre de logements nécessitant des réparations majeures.

### **1.3 Besoins de réparations et caractéristiques des ménages**

Pour tenter de mieux saisir le sens réel des données sur les besoins de réparations, il nous a semblé utile d'examiner également un certain nombre de croisements, établis à partir du Recensement de 1991, qui mettent ces données en rapport avec des variables ayant trait à certaines caractéristiques des ménages. Le tableau 4 (ci-après) présente les résultats de cette opération. De manière générale, l'analyse permet de constater que, parmi les variables examinées, celles qui s'avèrent les plus sensibles sont le revenu du ménage (surtout relié au mode d'occupation), le «taux d'effort» (pourcentage du coût de logement par rapport au

revenu du ménage) et la distinction entre milieu urbain et milieu rural (selon la définition de Statistique Canada). Les autres variables considérées - groupe d'âge du soutien, période d'immigration et même coût de logement - semblent n'avoir que des liens plutôt faibles avec la variation des besoins de réparations des logements.

L'analyse des croisements entre les besoins de réparations majeures et le revenu des ménages permet de constater que ces besoins sont presque le double, en pourcentage, chez les ménages à faible revenu (moins de 20 000 \$) par rapport aux ménages à haut revenu (70 000 \$ et plus), soit 9,6 % par rapport à 5,3 % (la moyenne générale étant de 8 % dans le Recensement de 1991). Il est assez normal d'observer une différence en cette matière selon le revenu des ménages. Ce qui peut surprendre toutefois, c'est la proportion ainsi que le nombre relativement important de logements nécessitant des réparations majeures occupés par les ménages les plus aisés. Ces chiffres semblent confirmer que cette situation n'est pas toujours le signe de conditions inadéquates, mais peut intervenir dans le cours normal de l'occupation d'un logement lorsque, par exemple, la question est posée peu de temps après le constat d'une réparation à faire. La gravité des inconvénients causés au ménage concerné peut aussi varier grandement et ce dernier peut avoir plus ou moins de marge de manoeuvre quant aux mesures à prendre (en termes de moyens financiers, de délai, d'espace affecté, etc.).

L'examen des croisements avec les «taux d'effort» conduit à des constats très semblables, puisqu'encore là la proportion des besoins de réparations majeures s'élève nettement au-dessus de la moyenne, soit à 9,7 %, pour les ménages ayant un taux d'effort élevé (35 % et plus). L'écart dans l'autre sens s'avère toutefois moins accentué (7,4 % pour les ménages déboursant moins de 15 % de leur revenu pour le logement). Ce constat conduit à la même remarque que celle exprimée plus haut, quant au caractère relatif des déficiences associées au besoin de réparations majeures.

**TABEAU 4 - POURCENTAGE DE LOGEMENTS  
SELON LE GENRE DES RÉPARATIONS REQUISES  
ET CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS  
ET DES MÉNAGES, QUÉBEC 1991**

	% du total	Réparations requises en %		
		Réparations majeures	Réparations mineures	Entretien régulier
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	8,0	22,4	69,5
<b>Période de construction</b>				
• Avant 1946	18,0	15,9	29,0	55,1
• 1946/1970	37,8	9,4	27,1	63,5
• 1971/1991	44,2	3,6	15,9	80,5
<b>Revenu du ménage</b>				
• < 20 000 \$	27,7	9,6	20,4	70,0
• 70 000 \$ et +	13,6	5,3	22,5	72,2
<b>Mode d'occupation et revenu</b>				
• Propriétaire	55,5	8,3	24,6	67,1
• < 20 000 \$	8,2	13,4	25,7	60,9
• Locataire	44,4	7,7	19,7	72,6
• < 20 000 \$	19,5	8,0	18,2	73,8
<b>Taux d'effort</b>				
• 35 % et +	18,9	9,7	21,6	68,7
• - de 15 %	39,5	7,4	23,0	69,6
<b>Coût du logement</b>				
• - de 300 \$	23,3	8,6	21,4	70,0
• 800 \$ et +	18,7	6,3	22,8	70,9
<b>Âge du soutien</b>				
• Moins de 65 ans	82,8	8,2	23,3	68,5
• 65 ans et +	17,2	7,4	18,2	74,4
• Propriétaire	8,7	9,7	23,5	66,8
• Locataire	8,4	4,9	12,6	82,5
<b>Période d'immigration</b>				
• Avant 1971	5,6	7,1	24,9	68,0
• 1981/1991	2,4	8,7	24,3	67,0
<b>Taille des établissements</b>				
• Milieux urbains	80,0	7,2	19,0	73,8
• Milieux ruraux	20,0	11,4	24,5	64,1

Sources : Statistique Canada, *Recensement de 1991*.

Forest, P., *Recensement 1991, Tableaux croisés spéciaux, Données pour l'ensemble du Québec, SHQ*.



L'analyse de l'effet du mode d'occupation, mis en rapport avec le revenu du ménage, vient compléter cette problématique. En considérant seulement le mode d'occupation, on constate d'abord une très légère différence dans les pourcentages de besoins qui, en 1991, avantage les ménages locataires (7,7 %) par rapport aux ménages propriétaires de leur logement (8,3 %). Cette différence est trop faible pour qu'on puisse lui attribuer une signification. Lorsqu'on observe à cet égard les résultats d'autres sources pour d'autres années, on constate d'ailleurs des fluctuations autour des moyennes qui ne permettent de porter aucun jugement décisif sur l'effet du mode d'occupation comme tel sur les besoins de réparations.

La situation s'éclaire quelque peu si l'on fait intervenir le revenu du ménage. On observe alors que, chez les propriétaires occupants, les besoins de réparations majeures sont jugés nettement plus importants (13,4 %) dans le cas des ménages à faible revenu, tandis que chez les locataires le revenu semble ne jouer à peu près aucun rôle (8,0 % pour les ménages locataires à faible revenu). Ces résultats peuvent sembler surprenants, mais ils sont assez facilement explicables. Les ménages propriétaires du logement qu'ils habitent sont en effet responsables des réparations à faire dans ce logement. S'ils ont un revenu insuffisant, il en résultera souvent l'impossibilité pour eux d'effectuer ces réparations. La situation est différente pour le ménage locataire qui n'a pas de prise directe sur la décision d'effectuer des travaux, quel que soit son revenu. Il se peut que les bailleurs tiennent compte des revenus des locataires dans cette décision et qu'il y ait des conséquences indirectes pour ceux-ci, mais les statistiques ne permettent pas de l'affirmer. Reste également l'explication d'une différence de perception des besoins selon le revenu et le mode d'occupation du logement. Les biais déjà constatés dans d'autres contextes tendraient à une sous-estimation probable des besoins de réparations majeures chez les ménages à faible revenu et peut-être aussi chez les locataires, ce qui concourrait à l'explication des observations faites plus haut. Il est toutefois impossible de départager l'importance relative de ces éléments d'explication, à partir des données disponibles.

Les croisements avec les niveaux de coûts de logement indiquent, par ailleurs, que si des différences subsistent en fonction de cette variable, elles s'atténuent au point d'apparaître peu significatives. En effet, les pourcentages de

logements nécessitant des réparations majeures ne varient plus qu'entre 6,3 % et 8,6 % selon que les coûts mensuels de logement sont de 800 \$ et plus, ou de moins de 300 \$. Il s'agit d'un résultat étonnant dans la mesure où l'on doit normalement s'attendre à ce que des différences de qualité se traduisent par des différences de coûts sur le marché. On peut toutefois le comprendre non seulement à la lumière de la remarque faite plus haut à propos de la variable revenu, mais également en considérant les nombreux autres facteurs de la valeur d'un logement (dont la localisation, la taille, le site, etc.) qui, vraisemblablement, influencent l'appréciation de cette valeur bien davantage que les besoins de réparations.

Il est en outre intéressant d'observer l'effet relatif de certains autres facteurs. Ainsi, l'on peut constater que, pour l'ensemble des ménages âgés, seulement 7,4 % des logements qu'ils occupent nécessiteraient des réparations majeures. À moins qu'un biais important soit en cause, l'âge des personnes ne serait donc aucunement un facteur déterminant quant aux besoins de réparations des logements. Toutefois, répartie selon le mode d'occupation, cette proportion devient 9,7 % chez les propriétaires et 4,9 % chez les locataires âgés; on peut dès lors s'étonner de ces taux qui accentuent fortement l'écart constaté entre les moyennes générales des propriétaires et des locataires (8,3 % versus 7,7 %). L'explication pourrait se trouver dans la tendance vraisemblable des ménages locataires âgés à occuper des logements plus récents, peut-être associée à un certain biais d'appréciation de la part de ces ménages.

Quant à la période d'immigration, l'on constate que les ménages dont le soutien a immigré au Canada avant 1986 estiment les besoins de réparations majeures de leur logement d'autant plus importants que leur arrivée est récente; la proportion passe en effet de 7,1 % chez ceux arrivés avant 1971 à 8,7 % chez ceux arrivés après 1980. Il s'agit donc d'un facteur relativement significatif, qui paraît *a priori* relié aux différences de conditions socio-économiques de ces catégories d'immigrants.

Enfin, le pourcentage des besoins de réparations majeures éprouvés dans les régions rurales du Québec considérées globalement s'élève à 11,4 % du total des

logements ruraux, comparativement à 7,2 % pour l'ensemble des régions urbaines. Il s'agit donc d'un facteur dont l'incidence ressort assez nettement, mais qui s'explique très bien par le taux de besoins constaté chez les propriétaires occupants à faible revenu, concentrés largement en milieu rural.

## **2. LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE SUR L'ÉTAT DU PARC LOCATIF MONTRÉALAIS**

La Ville de Montréal a réalisé en 1990-1991 une étude portant sur l'état du parc résidentiel locatif situé sur son territoire (Dansereau *et al.* 1991b). Cette étude, confiée à l'INRS-Urbanisation, a été cofinancée par la Ville de Montréal, la SCHL et la SHQ. Les objectifs poursuivis par la Ville étaient de valider une stratégie d'intervention en matière d'entretien et d'amélioration du parc locatif. Il s'agissait de caractériser non seulement l'état physique des logements, mais aussi les attitudes des ménages occupants et des propriétaires vis-à-vis de l'entretien et de la qualité de leurs logements, afin ultimement d'orienter les interventions publiques dans ce domaine.

### **2.1 L'approche méthodologique et l'échantillon**

La méthodologie de l'enquête a été établie sur la base de la vaste expérience de l'INRS-Urbanisation en matière d'évaluation de la qualité des logements, acquise entre autres par sa collaboration avec la SHQ dans des études méthodologiques. Elle comportait trois volets : une inspection détaillée des immeubles, une enquête auprès des propriétaires et une enquête auprès des locataires. Les relations analytiques qu'il est possible d'établir entre ces volets, pour un même échantillon, constituent l'un des grands avantages de ce modèle d'enquête.

Plusieurs instruments ont servi à l'enquête, soit un questionnaire filtre, des grilles d'inspection variant selon les types de logements, des questionnaires s'adressant aux propriétaires-bailleurs, aux locataires, ainsi qu'à des propriétaires occupants et bailleurs. Les grilles d'inspections incluaient des éléments factuels et des éléments d'appréciation par échelle graduée; aux données obtenues par l'inspection s'ajoutaient les réponses de l'occupant à des questions factuelles et de satisfaction, le tout permettant de cerner les conditions d'un bâtiment et d'un logement sous différents angles.

L'enquête a permis de recueillir une grande quantité de données sur chacun des immeubles à logements de l'échantillon final. Bien que les éléments touchant l'environnement extérieur et le voisinage soient demeurés assez limités, ces données permettent de dresser un tableau très complet de l'état des logements locatifs montréalais et des problèmes typiques qu'on y rencontre aujourd'hui. La désagrégation systématique de ces données selon des «strates» distinguant les principaux types de logements facilite l'interprétation des résultats et fait bien ressortir les différences qui caractérisent ces types.

Beaucoup d'efforts ont été consentis pour obtenir des données significatives : grand nombre de questions, soin apporté à leur formulation, formation des enquêteurs et rigueur méthodologique du traitement. Ces efforts font contrepois à certaines limites inhérentes à l'approche adoptée et aux ressources disponibles, limites qui ont eu pour conséquence la taille relativement faible des échantillons par strates.

L'approche retenue imposait notamment de réunir les résultats de trois instruments d'enquête pour compléter un cas. C'est ainsi qu'à partir d'un échantillon de 1 393 immeubles, retenus comme admissibles par suite de l'opération filtre, 388 propriétaires ont participé à l'étude d'une façon ou d'une autre, mais seulement 256 de façon complète (incluant la réponse au questionnaire et l'autorisation de visiter l'immeuble). Finalement, 210 cas d'immeubles ont été entièrement complétés, par la réunion de tous les éléments requis; néanmoins, des renseignements partiels touchant 347 cas d'immeubles ont pu être utilisés.

La représentativité de l'échantillon, tiré initialement du rôle d'évaluation de la Ville de Montréal, a été vérifiée par l'examen comparatif de plusieurs caractéristiques : nombre de logements par immeuble, proportion de propriétaires occupants, périodes de construction, part des types de logements (ou «strates») dans le parc locatif.

Trois strates ont été constituées au départ, dont deux ont été subdivisées pour les fins de l'analyse, formant en tout cinq catégories d'immeubles. Ces strates ont été définies comme suit :

- ! **la strate 1** comprenait les immeubles «plex» de 2 ou 3 logements;
- ! **la strate 2** comprenait les immeubles «plex» de 4 à 11 logements et les «walkup» de 4 à 11 logements;
- ! **la strate 3** comprenait les «walkup» de 12 logements ou plus, ainsi que les tours ou bâtiments avec ascenseur de 12 logements ou plus<sup>16</sup>.

Il importe en outre de noter les exclusions faites pour les fins de l'étude, laquelle ne couvrait pas : les habitations unifamiliales; le logement social au sens large (HLM et logements gérés par des organismes sans but lucratif ou des coopératives); les immeubles construits après 1980; les immeubles sans aucun logement loué ou à vocation résidentielle non prépondérante. Par ailleurs, comme l'étude a porté sur un échantillon d'immeubles et incluait les logements des propriétaires occupants dans ces immeubles, la plupart des données recueillies reflètent aussi les conditions de ces logements occupés par des propriétaires.

Le «parc locatif» soumis à l'étude possède donc une configuration propre à cette étude et, en conséquence, ses résultats ne peuvent être directement rapprochés des données statistiques portant sur la totalité des logements locatifs montréalais. Il faut toujours en tenir compte dans l'utilisation des données globales qui en découlent. Le texte de l'étude évite d'ailleurs de tels rapprochements et formule les réserves requises lorsqu'il énonce des résultats de compilations générales. De toute façon, l'intérêt premier de cette étude réside dans les constats particuliers qui en découlent et que nous présenterons d'abord.

---

<sup>16</sup> Dans la suite du texte, on se référera à ces différents types de logements par le moyen des abréviations suivantes : plex 2-3, plex 4-11, WU 4-11, WU 12+, et tours. Les expressions «plex» et «walkup», employées couramment pour désigner des types de bâtiments résidentiels caractéristiques du parc montréalais, peuvent être définies comme suit : le «plex» est un bâtiment de 2 à 6 logements (quelquefois plus) disposant chacun d'un accès direct à l'extérieur; le «walkup» est un immeuble de type collectif, de quatre niveaux habités ou moins, sans ascenseur.

## 2.2 Les constats particuliers découlant de l'étude

L'examen systématique de l'ensemble des conditions et problèmes particuliers identifiés par l'étude, tant ceux observés par les enquêteurs que ceux perçus par les ménages occupants, permet de distinguer un certain nombre d'aspects qui ressortent davantage et qu'il est intéressant de mettre en lumière, afin de dresser un portrait concret du parc de logements étudié.

Ainsi, d'une part, les aspects ou regroupements d'éléments qui ressortent le plus clairement de l'observation comme sources de déficiences fréquentes sont : les *éléments extérieurs* incluant les murs, les accès, les ouvrages attenants (balcons, corniches, etc.); les *éléments relatifs à la sécurité*; les *ouvertures* et la *fenestration*; les *pièces utilitaires* (cuisines et salles de bain). Les perceptions des occupants, d'autre part, mettent surtout en évidence les problèmes *d'insonorisation, d'étanchéité et d'isolation thermique* ainsi que, dans une moindre mesure, les problèmes de *vermine et d'espaces accessoires* (Dansereau *et al.* 1991b, tableaux 2.7, 2.8 et 6.13a).

### Les observations des enquêteurs

#### ! *Éléments extérieurs : murs, accès, ouvrages attenants*

Les murs extérieurs (surtout arrière et latéraux) et les ouvrages attenants (balcons, corniches, mansardes) sont les éléments par rapport auxquels on a trouvé les proportions les plus élevées de «travaux requis» (allant jusqu'à 37 % pour les murs arrière et latéraux des WU 4-11) et les proportions les moins élevées de cotes positives dans les échelles d'évaluation synthétiques.

Les variables détaillées indiquent que les défauts les plus fréquents des murs seraient les «traces d'infiltration ou d'exfiltration» et les «allèges ou linteaux endommagés»; les «murs bombés», indices de problèmes de structure, sont relativement moins fréquents (moins de 15 %). Les murs des WU reçoivent les cotes les moins favorables. Par ailleurs, les déficiences des balcons dominant pour ce qui est des ouvrages attenants et affectent aussi bien les

WU que les tours. Quant aux éléments liés aux accès (allées, escaliers, perrons, portiques, baldaquins), ils sont l'objet d'un niveau de problèmes un peu moins élevé mais plus également réparti - c'est le moins bon aspect des tours et des plex 2-3; d'après les variables détaillées, les déficiences des portiques et baldaquins seraient les plus répandues. À noter que les «*accès sans obstacle*», soit les rampes permettant l'accès aux personnes handicapées, sont rares (moins de 10 % des cas) dans l'ensemble du parc.

### **! *Éléments relatifs à la sécurité***

Cet aspect inclut l'état des issues intérieures et des ouvrages extérieurs servant d'issues de secours, ainsi que les équipements de sécurité (extincteurs, détecteurs, éclairage d'urgence, etc.). On note à ce chapitre de fréquents «accrocs normatifs», ayant peu de rapport avec l'état général du bâtiment, qui font que les mesures de sécurité des immeubles sont très souvent incomplètes.

### **! *Ouvertures et fenestration***

Cet aspect, observé de l'intérieur comme de l'extérieur, est sujet à des problèmes diversifiés; il est l'un de ceux pour lesquels un jugement négatif est relativement fréquent (travaux nécessaires dans plus de 15 % des cas, sauf pour les plex 2-3); il est en relation directe avec les problèmes d'étanchéité et d'isolation perçus par les occupants.

### **! *Pièces utilitaires***

Il s'agit ici de la cuisine et de la salle de bain, dont les déficiences sont concentrées nettement dans les plex 4-11 et les WU, avec des cotes de «travaux requis» de l'ordre de 20 % pour les salles de bain et de 15 % pour les cuisines. Selon les variables détaillées, le manque de ventilation serait le problème le plus fréquent des cuisines (50 % dans les tours et les WU), alors que l'on rencontre une variété de problèmes concernant l'état des équipements



de salle de bain. Le faible taux de cotes positives dans les WU suggère l'existence de besoins de modernisation importants.

## **Les perceptions des ménages occupants**

### ***! Problèmes de bruit et insonorisation***

Cet aspect se révèle être celui qui suscite les plus forts taux d'insatisfaction chez les occupants, allant de 23 % dans les plex 2-3 à 50 % dans les WU 4-11. Il s'agit sans doute du problème le plus généralisé dans l'ensemble du parc existant.

### ***! Étanchéité et isolation thermique***

Les taux d'insatisfaction exprimés en réponse à une question sur l'aspect «chauffage et isolation» sont au deuxième rang parmi les plus élevés, affectant surtout les plex 4-11 et les WU (25 % à 40 %). Par ailleurs, à partir des éléments factuels perçus, on se rend compte qu'il doit s'agir bien davantage de problèmes d'étanchéité et d'isolation que de chauffage - «air froid autour des fenêtres», «fenêtres condamnées durant l'hiver», «air froid le long des murs» - problèmes qui sont à rapprocher des déficiences fréquentes observées par les enquêteurs concernant l'enveloppe du bâtiment et la fenestration. Si l'on y ajoute l'élément «fuite d'eau par le toit», rapporté dans 10 % à 15 % des cas pour les mêmes types de logements, on doit constater que les problèmes d'enveloppe au sens le plus général sont fréquents et se présentent surtout dans les petits collectifs.

### ***! Autres problèmes relevés***

Parmi les autres problèmes relevés à partir des réponses des occupants, il y a lieu de signaler les taux de satisfaction relativement faibles, également, pour les «espaces de rangement» et pour les «espaces extérieurs», particulièrement dans les WU. Un autre ordre de problème prend aussi une certaine ampleur,

soit la présence de vermine signalée par l'occupant, affectant 14 % des WU 4-11, 28 % des WU 12+ ainsi que 15 % des tours.

### **Aperçu général des problèmes**

En reliant les aspects qui provoquent les plus hauts taux d'insatisfaction et de problèmes perçus chez les occupants avec ceux qui nécessiteraient le plus de travaux selon l'observation des enquêteurs, on peut circonscrire les deux champs d'intervention qui sont sans doute les plus importants : d'abord l'«*enveloppe*» du bâtiment au sens large - murs, portes et fenêtres, toiture - domaine où semblent se manifester à la fois la désuétude physique la plus marquée et un net besoin d'interventions en matière d'efficacité énergétique; ensuite, les différents aspects touchant les *pièces utilitaires* - cuisine et salle de bain - à l'intérieur du logement. Dans ce dernier domaine, on remarque à la fois un niveau de «travaux requis» significatif et, pour plusieurs aspects, des cotes positives («en bon état» ou «état neuf») passant sous la barre des 50 %, signes d'un besoin d'entretien préventif et d'un risque de désuétude prochaine. Si l'on ajoute à cela l'insatisfaction manifestée à l'égard des espaces accessoires (rangement notamment), on peut voir là une indication très claire qu'un effort de modernisation des intérieurs s'impose assez largement, principalement dans les WU.

Les données de l'étude font en outre ressortir certains problèmes plus particuliers. D'une part, le besoin très répandu d'une meilleure *insonorisation* laisse entrevoir l'utilité de préciser et de faire connaître les mesures correctrices adaptées à la rénovation. D'autre part, on constate souvent des problèmes reliés à la sécurité, surtout à la *prévention des incendies*, sous la forme de nombreux manquements aux normes, généralement indépendants de l'entretien ou de l'état de l'immeuble, ce qui suggère, comme action possible, des mesures spéciales de sensibilisation associées à l'application de la réglementation pertinente.

### 2.3 Les constats généraux et leur interprétation

Malgré les réserves formulées précédemment quant à l'utilisation des données plus globales découlant de l'étude, il demeure intéressant de tenter, à partir de ces données, une appréciation de l'état général du parc locatif montréalais et de ses besoins de rénovation. L'indicateur le plus approprié à cette fin, selon une analyse effectuée lors de l'étude (Dansereau *et al.* 1991b, chap. 5), s'est révélé être l'évaluation globale de l'entretien faite par l'enquêteur sur une échelle de 1 à 5<sup>17</sup>. Remettons-nous-en ici au texte même de l'étude pour l'interprétation qu'il convient de faire de ces données :

*«Pour résumer, il est possible (...) de dégager une approximation grossière des besoins de rénovation du parc de logements dans l'ensemble et par catégorie de bâtiments. La variable évaluation globale des méthodes d'entretien est la plus utile à cette fin. En considérant que les bâtiments qui obtiennent les cotes 1 (pitoyables) ou 2 (plutôt mauvaises) sont ceux qui ont des besoins immédiats d'interventions (...) on peut estimer à 50 000 logements environ au maximum le nombre de logements locatifs qui sont dans cette situation. (...)*

*Quant au nombre de logements dont l'entretien est jugé tout juste au minimum acceptable, donc candidat à l'entretien préventif plutôt qu'aux réparations, on peut l'estimer globalement à 100 000 logements locatifs au maximum.»* (Dansereau *et al.* 1991b, p. 44 & 45.)

On peut donc dire que, dans l'ensemble, le parc résidentiel locatif de Montréal est en assez bon état. En rapport avec le parc total correspondant estimé à 325 000 logements, le pourcentage des logements «requérant une attention immédiate» serait de l'ordre de 15 %. Parmi ces logements, une petite fraction (5 600 ou moins de 2 % du total) mérite le qualificatif de «pitoyable» et serait en conséquence en très mauvais état. Les évaluations varient nettement selon les

---

<sup>17</sup> Le libellé de la question posée était le suivant : À partir des constatations faites au cours de votre visite de l'immeuble, évaluez les méthodes d'entretien qu'on y applique : (1) pitoyables, (2) plutôt mauvaises, (3) minimum acceptable, (4) bonnes et (5) excellentes.

types de logements, comme le montre bien le tableau 7.26 de l'étude reproduit au tableau 5 qu'on trouvera ci-après.

Globalement les WU, ainsi que les plex 4-11, présentent nettement plus de problèmes divers et leur état général est moins bien coté. À l'inverse, pour la grande majorité des aspects observés, les plex 2-3 sont les mieux cotés, suivis généralement par les tours, celles-ci étant d'un âge moins avancé. Les constats globaux semblent donc indiquer que les petits «plex» anciens, occupés en partie par des propriétaires occupants, ont déjà largement été rénovés, tandis que le parc des logements d'après-guerre - WU surtout - commence à souffrir massivement d'une désuétude sérieuse.

La distribution géographique des problèmes demeure inconnue, puisque l'étude ne permet aucune désagrégation territoriale des données. Tout ce qu'on peut en dire découle de l'interprétation de l'une des variables caractérisant l'environnement de l'immeuble. Il s'agit de la question posée à l'enquêteur et portant sur «l'état général des bâtiments adjacents», dont les résultats révèlent des cotes le plus souvent supérieures à la cote obtenue par l'immeuble concerné. En d'autres termes, on semble constater que les immeubles déficients se situent généralement dans un voisinage où la majorité des immeubles seraient mieux cotés. Cela pourrait indiquer une tendance à une relative dispersion plutôt qu'à la concentration des mauvais logements sur le territoire montréalais.

**TABLEAU 5 - ÉVALUATION DE L'ENTRETIEN PAR L'ENQUÊTEUR  
SELON LA CATÉGORIE DE PROPRIÉTÉ (DANS L'ÉTUDE SUR L'ÉTAT DU PARC  
RÉSIDENTIEL LOCATIF DE MONTRÉAL)**

Méthodes d'entretien	2-11 logements		12 logements et +		Total
	Occupant	Non occ.	Walkup	Tour	
Pitoyables et plutôt mauvaises					
- N	8	12	14	1	35
- % (vertical)	8,2	19,8	18,9	5,3	13,9
Minimum acceptable					
- N	21	26	27	2	76
- % (vertical)	21,4	42,7	36,5	10,5	30,1
Bonnes et excellentes					
- N	69	23	33	16	140
- % (vertical)	70,4	37,8	44,6	84,2	55,9
Total					
- N	98	61	74	19	252
- % (horizontal)	38,9	24,2	29,4	7,5	100,0

Source : Dansereau *et al.* 1991b, tableau 7.26.

**TABLEAU 6 - ÉVALUATION DE L'ENTRETIEN PAR L'ENQUÊTEUR  
SELON L'ÉVALUATION DU BESOIN DE RÉPARATIONS PAR LE PROPRIÉTAIRE  
(DANS L'ÉTUDE SUR L'ÉTAT DU PARC RÉSIDENTIEL LOCATIF DE MONTRÉAL)**

Méthodes d'entretien	Estimation des besoins de réparations par le propriétaire							
	Majeures		Mineures		Entretien régulier		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Pitoyables ou plutôt mauvaises	10	20,4	12	21,4	13	9,5	35	12,4
Minimum acceptable	18	36,7	23	41,1	33	24,1	74	30,6
Bonnes	18	36,7	15	26,8	67	49,0	100	41,4
Excellentes	3	6,1	6	10,7	24	17,5	33	13,7

Source : Dansereau *et al.* 1991b, tableau 7.34.

## Les analyses de corrélation

On a cherché, par de multiples analyses de corrélation, à identifier des facteurs pouvant expliquer les conditions observées. Il en ressort que les principaux facteurs à considérer sont le *type d'immeuble* et la *période de construction*. Il est à noter que l'année 1970 semble être l'année de démarcation la plus importante quant aux proportions entre «bons» et «mauvais» logements, ce qui concorde avec les données du Recensement et vient confirmer l'observation courante identifiant 25 ans comme l'âge critique pour les besoins de réparations des logements.

Assez peu d'autres facteurs auraient un lien significatif avec l'état des logements. Selon l'étude, on ne parvient pas à dégager clairement un portrait typé des ménages occupant de moins bons logements. Seul le revenu du ménage est statistiquement relié de façon assez nette à l'état du logement, mais surtout aux extrêmes. On trouve aussi des liens avec des catégories de ménages, mais ils sont explicables essentiellement par le revenu. La présence d'un propriétaire occupant est également reliée favorablement à l'état général de l'immeuble, mais la différence n'est réellement sensible que pour les plex.

Par ailleurs, il est étonnant de constater que le lien entre les conditions du logement et le coût du loyer est plus faible que ce à quoi on pourrait s'attendre. Ce phénomène, qui concorde avec les constats découlant des croisements de données du Recensement de 1991 (voir le tableau 4), est probablement dû au fait que les facteurs de localisation ou d'environnement comptent sans doute bien davantage que les conditions physiques dans l'établissement des prix, surtout en milieu urbain. Cela est tout à fait compréhensible si l'on considère le faible coût moyen des réparations requises comparé à l'importance économique que peuvent prendre ces autres facteurs dans la valeur d'une propriété urbaine.

Enfin, l'étude a permis de constater une fois de plus la faible concordance entre les réponses données, cette fois par les propriétaires bailleurs, à la question traditionnelle sur les besoins de réparations et d'autres indicateurs de qualité. Le tableau 7.34 tiré de l'étude (reproduit au tableau 6) indique le croisement des

réponses à la question traditionnelle avec l'évaluation de l'entretien général de l'immeuble par l'enquêteur. Ce croisement montre, entre autres, que par rapport à 49 cas où un besoin de réparations majeures a été signalé, et par rapport à 35 cas où l'enquêteur a jugé que les méthodes d'entretien étaient inadéquates, ces jugements négatifs coïncident dans 10 cas seulement. L'accord est toutefois meilleur en ce qui concerne les cotes positives.

## 2.4 Profils de gestion et pratiques de rénovation

L'étude a également permis de recueillir bon nombre de données auprès des propriétaires bailleurs, caractérisant ces derniers ainsi que la gestion de leurs immeubles. On a pu fonder ainsi une bonne analyse des attitudes et des pratiques des propriétaires montréalais vis-à-vis de la rénovation, distinguant notamment des profils de gestion correspondant à différents types de logements.

Si l'on considère les caractéristiques socio-économiques des propriétaires et leurs portefeuilles immobiliers, il s'en dégage assez clairement deux grands profils de gestion :

- ! *les immeubles de petite taille* - soit les plex 2-3 auxquels s'ajoute la moitié environ des immeubles de 4 à 11 logements - ont généralement des propriétaires habitant sur place, majoritairement salariés, possédant de petits portefeuilles immobiliers et pratiquant un type de gestion qui met l'accent sur les considérations d'usage plutôt que sur les impératifs de rendement;
- ! *les immeubles de taille supérieure* - de 12 logements et plus, combinés à l'autre moitié des immeubles de 4 à 11 logements - sont le plus souvent la propriété de cadres, de professionnels ou de sociétés, qui gèrent plusieurs immeubles et privilégient le rendement à moyen terme, misant surtout sur un gain de capital à la revente.

## Les pratiques courantes de rénovation

Des données ont été recueillies sur les dépenses d'amélioration des logements effectuées au cours des trois années précédant l'enquête (Dansereau *et al.* 1991b, tableau 7.23). Dans l'ensemble, on constate que des travaux ont été réalisés durant cette période dans plus de 90 % des cas. La moyenne des dépenses effectuées par logement pour ces travaux varie toutefois sensiblement selon la taille des immeubles, les ordres de grandeur étant de 5 000 \$ pour les plus petits immeubles, de 4 000 \$ pour les immeubles de 4 à 11 logements, de 2 500 \$ pour les 12 logements et plus, et de 2 000 \$ pour les tours.

Dans moins de 20 % du total des cas où il y a eu dépenses, celles-ci ont excédé 5 000 \$ par logement. Dans ces cas toutefois, les dépenses ont atteint des montants nettement supérieurs, la moyenne se situant autour de 13 000 \$ pour les plex 2-3 et de 10 000 \$ pour les autres types d'immeubles. À l'opposé, la majorité des propriétaires (64 %) ont dépensé moins de 3 000 \$ et, dans ces cas, la dépense moyenne par logement a été inférieure à 1 500 \$. Ces constats recourent en gros les données d'autres sources sur la distribution des niveaux d'importance des travaux : grand nombre de cas de dépenses modestes, petit nombre de cas de dépenses élevées, dépenses des propriétaires occupants nettement supérieures à celles des bailleurs.

L'attitude adoptée par les propriétaires et les gestionnaires à l'égard des réparations jugées nécessaires ne semble pas être tellement influencée par l'importance ou le coût de ces réparations. De manière générale, au-dessus de 90 % disent avoir l'intention d'effectuer ces réparations, et 30 % entendent les faire «en totalité dans l'année qui vient». Il est tout de même à noter qu'environ 10 % de ceux qui estiment que leur immeuble a besoin de réparations majeures admettent ne pas avoir l'intention de les effectuer. D'ailleurs, interrogés sur leur attitude antérieure, 15 % des répondants disent avoir reporté ou retardé des réparations sur des éléments importants au cours des trois dernières années. Les dépenses envisagées varient grandement : les moyennes des coûts prévus s'établissent autour de 4 000 \$ pour les réparations majeures et de 1 000 \$ pour les réparations mineures, avec d'importantes variations dans chacune des catégories.



## Les motivations et les contraintes relatives à la rénovation

Les motifs pour lesquels les propriétaires disent entreprendre des travaux sont, en premier lieu, l'amélioration de l'apparence et de la qualité de l'immeuble et, en second lieu, l'urgence des réparations à effectuer. Il s'agit là d'une saine attitude de gestion, puisque l'analyse des données recueillies par ailleurs sur le rendement des investissements immobiliers tend à démontrer que *les immeubles en bon état sont les plus rentables*, autant à la revente que sur le plan des profits courants.

L'obtention de subventions ne semble pas être une motivation principale. Il faut dire que le nombre de propriétaires de l'échantillon qui ont pu bénéficier d'une aide à la rénovation à caractère social depuis l'achat de leur immeuble s'est révélé tout à fait marginal. Les subventions les plus fréquemment obtenues remontent pour la plupart à une dizaine d'années et l'ont été en vertu des différents programmes fédéraux et provinciaux d'économie d'énergie. Les secondes en termes de fréquence sont les subventions à la démolition des hangars de la Ville de Montréal.

Quant aux contraintes invoquées, elles sont clairement d'ordre financier. Pour plus de 50 % des propriétaires, le «manque de ressources financières» est un obstacle «très important»; viennent ensuite les augmentations de taxes subséquentes, les revenus modestes des locataires et le «traitement fiscal peu avantageux des dépenses de rénovation». L'ordre d'importance varie selon les types d'immeubles : ainsi, les bas revenus des locataires sont davantage un frein dans les immeubles de 12 logements et plus. D'autres facteurs comptent aussi, comme la nécessité de déplacer des locataires et la difficulté d'obtenir du financement (plus importante pour les petits immeubles). Ce dernier facteur est d'ailleurs confirmé par d'autres sources qui montrent que ces dépenses sont majoritairement financées par l'épargne plutôt que par des emprunts.

Le manque d'information ne semble pas constituer comme tel un obstacle majeur. Néanmoins, des besoins significatifs d'information sont exprimés à l'égard des programmes de subventions en général, ainsi qu'à l'égard des services

offerts par les entreprises de rénovation (respectivement 80 % et 50 % des répondants s'estiment trop peu informés sur ces questions). Dans l'ensemble, 20 % aimeraient également être mieux renseignés sur «la nature des travaux à entreprendre et leurs coûts» (30 % chez les propriétaires occupants de petits immeubles).

En somme, les deux profils de gestion précédemment évoqués induisent des pratiques différentes quant au niveau de dépenses de rénovation par logement, ce qui n'est sûrement pas étranger à la différence de qualité favorable aux petits immeubles où habitent des propriétaires. Il n'en demeure pas moins que la disposition à entretenir et à rénover existe généralement quel que soit le type d'immeuble et que la plupart des problèmes qui subsistent ne paraissent pas dus à une mauvaise gestion. Les relations entre propriétaires et locataires sont d'ailleurs le plus souvent perçues comme étant bonnes.

Ce sont plutôt des contraintes financières - manque de ressources des petits propriétaires, contraintes de rendement, faible capacité de payer des locataires - qui font qu'il se fait moins de travaux que nécessaire dans une partie du parc. Il en découle essentiellement deux types de situations : un nombre relativement réduit de logements carrément négligés, ou même laissés à l'abandon, et d'autres, plus nombreux, pour lesquels on reporte la modernisation ou les réparations normalement nécessaires, faute de ressources ou d'intérêt suffisant.

### **3. LES IMPLICATIONS POUR L'ACTION**

Il importe de s'interroger sur les implications de l'évolution des conditions du parc résidentiel québécois, telles qu'on peut les percevoir à partir des données disponibles, par rapport à l'orientation des interventions publiques en matière d'amélioration de l'habitat. Cela s'impose d'autant plus que la rénovation résidentielle prend une importance toujours accrue dans les activités du secteur de l'habitation et peut constituer aussi un champ privilégié d'aide au logement.

Le présent chapitre passe d'abord en revue les enseignements d'ordre général qui se dégagent de l'analyse des données disponibles, susceptibles d'influencer l'orientation de l'intervention publique, plus particulièrement de l'aide à la rénovation. Il examine ensuite les enseignements qu'on peut tirer de l'étude de Montréal, permettant de mieux comprendre la nature des problèmes actuels et l'évolution de la qualité des logements.

#### **3.1 Les enseignements découlant de l'analyse des données générales**

Comme on l'a vu précédemment, l'amélioration somme toute modeste de l'état des logements constatée au cours de la dernière décennie, en se basant sur l'évolution des besoins de réparations des logements, représente un acquis qui n'est pas irréversible. En effet, celui-ci paraît lié à la fois à la conjoncture économique générale et au niveau d'aide à la rénovation consenti par les gouvernements. On sait, par ailleurs, qu'en cette matière la tendance au vieillissement accéléré du parc constitue une donnée défavorable, dont il faut au départ surmonter les effets.

Le niveau d'aide accordé au cours des douze dernières années en vertu de programmes à caractère social (LOGINOVE, PARCQ, PRU, PRIL, PAD, LAAA) a connu des fluctuations dues, entre autres, aux périodes de transition entre les programmes et à la décision unilatérale du gouvernement fédéral, prise en 1989, d'abandonner le volet locatif du PARCQ. Or, de 1982 à 1993, un total d'environ 110 000 logements ont fait l'objet de subventions, ce qui signifie que la moyenne

annuelle, indépendamment de ces fluctuations, a été de l'ordre de 9 000 ménages bénéficiaires de l'aide à la rénovation à caractère social.

On ne peut pas présentement évaluer avec certitude dans quelle mesure ce niveau d'aide correspond bien aux besoins réels. Ce qu'il est possible de dire, c'est que l'évolution des données tirées de l'Enquête sur l'équipement ménager de Statistique Canada concernant le nombre de logements nécessitant des réparations majeures indique qu'il se serait produit, entre 1982 et 1991, une baisse globale de 48 000 dans le nombre de ces logements pour l'ensemble du Québec, alors que leur pourcentage par rapport au parc de logements passait de 13 % à 9 %. Ce résultat donne à penser que *le niveau d'aide a été d'un ordre de grandeur tout juste suffisant pour contrer la tendance à l'accroissement du nombre des logements détériorés en raison du vieillissement, et permettre au surplus une certaine amélioration de la situation générale*. Sans cette aide, on aurait vraisemblablement assisté à une dégradation de la qualité du parc, qui paraît inscrite dans les tendances.

Toutefois, la même source de données montre que le Québec aurait subi une brusque remontée des besoins de réparations en 1992 (voir le tableau 2), alors que le pourcentage en question s'établissait à 10,5 %, taux qui s'est maintenu en 1993 et en 1994. Ce phénomène a coïncidé avec la diminution exceptionnelle des dépenses globales de rénovation constatée en 1991, ce qui tend à montrer que les progrès réalisés demeurent à la merci des fluctuations de la conjoncture économique. Une vigilance permanente est donc nécessaire, si l'on veut conserver les acquis obtenus en matière d'amélioration de l'habitat.

### **3.2 Les enseignements à tirer de l'étude de Montréal**

Les résultats de l'étude réalisée pour la Ville de Montréal, même s'ils portent seulement sur le parc locatif montréalais tel que défini pour les fins de l'étude, nous apportent un complément utile d'information, surtout parce qu'ils permettent un examen extrêmement détaillé des multiples facettes qui composent le portrait général de ce parc. Les tableaux de l'annexe, qui mettent le parc montréalais en rapport avec l'ensemble du parc des logements du Québec de même qu'avec les

segments régionaux de ce parc, aident à juger dans quelle mesure on peut tirer de ces résultats des enseignements débordant le cas de Montréal, compte tenu notamment du degré de ressemblance entre les parcs locatifs de la plupart des régions urbaines quant aux types et à l'âge des logements.

### **Concordance entre les résultats de l'étude et les données générales**

Tout d'abord, si l'on veut bien s'en tenir aux ordres de grandeur, on note une assez bonne correspondance des données de différentes sources quant à l'ampleur des problèmes constatés. D'une part, les quelque 45 000 à 50 000 logements (sur 325 000) que l'étude de Montréal identifiait en 1991 comme ayant «des besoins immédiats d'interventions» représentent entre 13,8 % et 15,4 % du parc de référence de l'étude, lequel n'est pas le parc locatif total puisqu'il exclut notamment les logements les plus récents. D'autre part, le Recensement de 1991, sur la base des réponses à la question traditionnelle, dénombrait 32 170 logements locatifs ayant «besoin de réparations majeures», soit 9,5 % de l'ensemble du parc locatif montréalais (au sens strict).

En tenant compte notamment des expériences faites ailleurs (Ekos Research 1988), selon lesquelles le jugement des inspecteurs s'est révélé plus sévère que celui des occupants dans une proportion de l'ordre de 50 %, la cohérence des résultats obtenus de ces deux sources paraît assez convaincante. Compte tenu, toutefois, de l'ensemble des considérations méthodologiques qui sont en cause, nous croyons que les chiffres de l'étude de Montréal représentent l'ordre de grandeur le plus réaliste pour estimer, en valeur absolue, les besoins de travaux importants de rénovation dans le secteur locatif montréalais.

On peut voir également que les constatations de l'étude de Montréal sur les pratiques de rénovation, incluant les motivations et les obstacles relatifs à la réalisation de travaux, correspondent assez bien aux données de sources générales qui abordent ces questions, dont les données compilées et diffusées régulièrement par la SCHL sur le marché de la rénovation ainsi que les résultats des enquêtes de la firme SOM inc. dans le même domaine. Cependant, il faut noter que les résultats de l'étude de Montréal se présentent différemment, puisqu'ils distinguent

systématiquement les types de bâtiments et portent sur les trois années antérieures à l'enquête, plutôt que sur une seule année comme les sources les plus courantes.

Alors que les données générales indiquent de façon constante qu'une majorité, plus ou moins forte, de propriétaires ont effectué des dépenses de rénovation l'année précédente, l'étude de Montréal a trouvé que plus de 90 % des propriétaires avaient fait des travaux sur une période de trois ans. Les différences entre les types sont peu significatives en rapport avec ce taux. Quant aux montants investis, la dépense moyenne d'un propriétaire occupant qui a fait des travaux, sur une base annuelle au Québec, gravite habituellement autour de 3 000 \$ à 4 000 \$ selon différentes sources de données générales<sup>18</sup>. Par comparaison, l'étude de Montréal montre des dépenses moyennes sur trois ans qui varient sensiblement selon les types d'immeubles locatifs, allant de 2 000 \$ pour les tours à 5 000 \$ pour les plex de 2 et 3 logements. Ces différents chiffres paraissent s'expliquer par les différences d'âges des bâtiments et de taux de présence de propriétaires selon les types d'immeubles.

En outre, en examinant plus en détail la répartition des montants de dépenses par ordre d'importance, on retrouve aussi un modèle courant caractérisé par un partage entre deux catégories de travaux : d'une part, les petits travaux courants correspondant à des dépenses annuelles par logements le plus souvent inférieures à 2 000 \$ et, d'autre part, les travaux majeurs, nécessairement moins fréquents et assimilables à des immobilisations, entraînant des dépenses d'au-delà de 5 000 \$ et souvent de plus de 10 000 \$ (voir à ce sujet Forest et Deschênes 1994).

On peut tirer de l'ensemble des données connues la conclusion qu'il existe chez les propriétaires, occupants comme bailleurs, une disposition assez généralisée à entretenir et à rénover les immeubles d'habitation. L'ampleur des dépenses consenties varie cependant selon des «profils de gestion» reliés à la typologie des logements et à la présence ou non d'un propriétaire sur place. De

---

<sup>18</sup> On connaît toutefois beaucoup moins les dépenses effectuées dans le secteur locatif, actuellement complètement négligé par les sources de données générales en matière de rénovation. Dans un cas où les dépenses dans le secteur locatif étaient disponibles sur une base comparable, elles étaient estimées à 2 250 \$ (SCHL 1988).

manière générale, il semble qu'on ait tendance à dépenser moins dans le secteur purement locatif. Il existe également une certaine proportion de logements négligés - 10 % à 15 % du parc total, semble-t-il - dont les propriétaires retardent ou reportent indéfiniment les réparations nécessaires, essentiellement pour des raisons financières, soit le manque de ressources ou des contraintes de rendement. En milieu urbain, ces cas seraient surtout concentrés dans les immeubles collectifs, petits et moyens. On ne peut que constater, encore là, une correspondance d'ordre de grandeur entre cette proportion et les statistiques générales sur les besoins de réparations importantes. Mentionnons enfin que des besoins d'information additionnelle semblent se manifester, sans constituer toutefois un obstacle majeur à la rénovation, chez une partie des propriétaires, affectant cette fois davantage les propriétaires occupants des petits immeubles.

### **La nature des problèmes actuels et l'évolution de la qualité des logements**

En se basant sur l'abondance des éléments descriptifs révélés par l'étude de Montréal touchant les problèmes constatés et perçus le plus couramment, selon les types de logements, on peut également tirer de cette étude des enseignements utiles sur la nature et l'évolution des problèmes qui affectent la qualité de l'habitat en milieu urbain. La synthèse des problèmes mis en lumière par cette étude fait ressortir l'existence aujourd'hui de deux champs d'intervention majeurs :

- ! ***l'amélioration de «l'enveloppe» du bâtiment*** au sens large - murs, toiture, portes et fenêtres - où se manifestent des problèmes assez répandus d'isolation et d'étanchéité déficientes, ainsi que des défauts compromettant l'apparence, voire la sécurité extérieures;
  
- ! ***l'adaptation et la modernisation des intérieurs***, en commençant par les cuisines et salles de bain, requises pour accroître la flexibilité et renouveler l'attrait des logements, afin de contrer une désuétude croissante qui se manifeste souvent plus par l'inadaptation fonctionnelle que par des déficiences purement physiques.

À cela s'ajoutent surtout deux problématiques plus restreintes, *l'isolation acoustique et la prévention des incendies*, par rapport auxquelles des déficiences plus ou moins importantes sont couramment perçues et qui commandent des approches correctives particulières.

Il s'agit dans l'ensemble d'une évolution sensible de la situation, en regard des conditions d'habitation prévalant au cours des précédentes décennies. On caractérisait alors la piètre qualité d'un certain nombre de logements par l'absence d'installations sanitaires complètes, problème entièrement disparu depuis; les déficiences affectant les équipements de base, dont le chauffage, ainsi que les problèmes de structure étaient également plus fréquents qu'aujourd'hui. Les logements déficients étaient ceux d'avant-guerre sur lesquels a porté jusqu'à maintenant le gros des efforts de réhabilitation. Actuellement, c'est plutôt le parc construit au cours de la période d'urbanisation rapide et massive de l'après-guerre qui montre des signes inquiétants d'une désuétude de nature différente, pouvant représenter néanmoins une menace sérieuse pour la qualité future de la vie urbaine.

Les taux d'inoccupation exceptionnellement élevés constatés ces années-ci dans le secteur locatif urbain pourraient contribuer à accélérer ce phénomène de désuétude progressive en affaiblissant la rentabilité des immeubles locatifs; en retour, ces taux d'inoccupation sont susceptibles d'être alimentés par ce phénomène. De telles conditions, combinées avec les progrès technologiques de la construction et l'évolution des attentes des ménages, pourraient avoir pour conséquence de permettre à nouveau à la propriété neuve de concurrencer le locatif existant avec succès, du moins auprès des clientèles locataires les mieux nanties. Pour les clientèles moins fortunées toutefois, le recours au logement locatif existant restera indispensable. Il importera donc qu'il puisse être amélioré tout en demeurant abordable. Un nouvel équilibre devra être recherché entre ces différentes tendances, si l'on veut favoriser à la fois un usage optimal des ressources, le maintien de la qualité de vie urbaine et l'amélioration de l'habitat pour l'ensemble de la population.

### **Conclusions tirées en rapport avec l'action municipale**



L'INRS-Urbanisation tire ses propres conclusions des résultats de son étude sur le parc locatif montréalais, pour ce qui concerne l'intervention publique en rénovation, répondant ainsi à la demande de la Ville de Montréal qui misait sur l'étude pour orienter son action dans ce domaine (Dansereau *et al.* 1991b, p. 246). Ces conclusions, ainsi que les recommandations qui en découlent, peuvent être résumées succinctement comme suit :

- il y a lieu de favoriser les interventions à caractère incitatif, plutôt que coercitif, en matière de rénovation; en particulier, des activités de sensibilisation et de promotion peuvent être utiles et devraient porter entre autres sur l'opportunité de l'entretien préventif, compte tenu notamment du grand nombre de logements dont l'entretien se situe à un niveau «minimum acceptable»;
- si l'on convient d'offrir une incitation financière pour pallier le manque de ressources invoqué par les propriétaires, l'on devrait préférer à des dégrèvements fiscaux l'attribution directe de subventions aidant à payer le coût des travaux et ce, en vertu de programmes clairement ciblés sur des types d'améliorations déterminés.

Ces considérations tendent à orienter l'action municipale vers la promotion d'une «culture de l'entretien» des bâtiments résidentiels, par des mesures de sensibilisation, d'information et de soutien bien orchestrées, s'adressant aux propriétaires et aux gestionnaires de logements, et axées sur l'entretien préventif. Dans l'ensemble, il s'agit là d'une approche dont pourrait s'inspirer l'action gouvernementale en milieu urbain, comme l'action des autres municipalités, car les enseignements tirés de l'étude de Montréal rejoignent ceux qui découlent des données et de l'expérience plus générale dont nous disposons concernant l'ensemble du parc des logements québécois.

### 3.3 Quelques conséquences touchant l'intervention publique<sup>19</sup>

L'intervention publique en rénovation résidentielle peut prendre plusieurs formes. De façon générale, il importe de distinguer les interventions offrant des incitatifs financiers, tels les programmes de subventions et les dégrèvements fiscaux, des mesures d'encadrement et de soutien sans incidence financière directe, telles la normalisation et l'information. L'aide financière à la rénovation à caractère social a existé au Québec, sous différentes formes et appellations, de façon à peu près continue depuis plus de vingt ans. La configuration de cette aide a été récemment modifiée de façon substantielle par un certain nombre de décisions gouvernementales. Par suite du budget fédéral de 1993 impliquant le retrait de la participation du gouvernement fédéral au développement de l'habitation sociale, le gouvernement québécois a pour sa part décidé de modifier son Programme de restauration des immeubles locatifs, qui a été renommé PRIL +, et de remplacer le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, tout en l'améliorant, par le programme RÉPARACTION s'adressant également aux propriétaires occupants à faible revenu. Enfin, un nouveau programme d'ACHAT-RÉNOVATION pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif a été mis sur pied récemment par le gouvernement québécois, en vue d'une première programmation de 1 200 logements à être réalisés en 1995 et 1996.

Parallèlement, des programmes conjoncturels de stimulation de la rénovation à caractère économique ont été mis en application pour des périodes limitées, soit, de 1984 à 1986, le programme EQUERRE et, en 1994, le programme intitulé VIRAGE RÉNOVATION. Présentement, une mesure fiscale relative à l'achat d'une première résidence, le crédit d'impôt PREMIER TOIT, comporte un volet permettant l'obtention d'un crédit d'impôt par suite de la réalisation de travaux majeurs de rénovation. En outre, deux nouvelles mesures d'aide à la rénovation, RÉNOVE et REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS, viennent tout juste d'être annoncées par le gouvernement.

---

<sup>19</sup> Les réflexions et les propositions qui suivent n'ont pas pour objet de justifier, d'évaluer ou de réorienter de manière exhaustive le soutien public à la rénovation résidentielle, comme pourrait le faire un mémoire administratif, ou encore un rapport d'évaluation de programme. Il s'agit plutôt des considérations que l'auteur a choisi de dégager à partir de l'ensemble de son expérience de recherche dans ce domaine, pour alimenter les différentes démarches publiques et privées visant la promotion de l'amélioration de l'habitat.

Cet effort public paraît avoir eu, comme on l'a vu, des effets positifs sur l'état général du parc de logements. Comme la finalité poursuivie par la majorité des programmes était d'ordre social, ceux-ci étaient ciblés en conséquence, visant les ménages à faible revenu et les logements les plus détériorés. C'est pourquoi, dans ces programmes à caractère social, la part des subventions par rapport aux travaux réalisés a pu être considérée comme assez élevée; en contrepartie, on peut penser qu'il s'agit essentiellement de travaux qui n'auraient pu être effectués sans subvention. Ils ont donc probablement constitué une addition nette aux activités économiques du secteur, même si leur valeur représente une proportion relativement modeste (environ 3 %) de l'ensemble des dépenses effectuées dans tous les genres de travaux de rénovation. D'ailleurs, l'intérêt qu'on leur a toujours porté au Québec témoigne aussi de la conscience qu'on a de leur impact économique<sup>20</sup>.

Il y a des raisons de croire qu'à l'inverse, à certaines conditions, l'aide à caractère économique puisse aussi contribuer à la poursuite des fins sociales liées à l'amélioration de l'habitat, en raison de son effet préventif. L'expérience du programme EQUERRE qui n'était pas ciblé socialement, mais dont le rapport entre travaux et subventions était plus du double de ceux des programmes sociaux (5 pour 1 contre moins de 2 pour 1), a coïncidé avec la période affichant la plus nette amélioration subséquente de l'état du parc au cours de la décennie, selon l'évolution des statistiques sur les besoins de rénovation. Même s'il s'agit d'un cas d'espèce qui n'autorise pas une conclusion trop affirmative, il est vraisemblable que ce programme ait lui aussi contribué à ce résultat. Il est à noter que l'expérience de VIRAGE RÉNOVATION, qui a aussi produit un rapport travaux/subventions de plus de 5 pour 1, est trop récente pour que l'on puisse vérifier son effet dans les données sur les besoins de rénovation.

Les programmes dont il vient d'être question (sauf le crédit d'impôt) ont en commun d'être ou d'avoir été administrés par la SHQ. Certains d'entre eux étaient

---

<sup>20</sup> Cet intérêt paraît justifié, entre autres, en regard des indices reconnus de création d'emplois; les chiffres fournis par le Bureau de la statistique du Québec en 1993 (document interne) indiquent qu'on crée environ 15 emplois par millions de dollars dépensés dans la rénovation de bâtiments, comparativement à 12 pour la construction de maisons unifamiliales.

cofinancés par les deux gouvernements. Il faut se rappeler toutefois l'existence d'autres interventions connexes : qu'on pense par exemple aux programmes d'efficacité énergétique en vigueur au début de la dernière décennie, qui subventionnaient des travaux bien particuliers, mais dont la diffusion a été importante. Il faut mentionner aussi les programmes municipaux d'aide à la restauration, prenant la forme de subventions ou de mesures fiscales, qu'on ne trouve que dans un petit nombre de municipalités, mais qui jouent un rôle très appréciable dans certains centres urbains. En somme, on constate l'existence d'une participation assez constante des pouvoirs publics en matière d'aide financière à la rénovation; cette aide prend des formes diversifiées dont, toutefois, la coordination pourrait être améliorée.

En dehors des interventions à incidence financière, il existe plusieurs autres champs importants d'activité publique, sous la responsabilité de divers organismes, qui peuvent toucher de différentes façons l'amélioration de l'habitat. À ce chapitre, on retrouve les domaines suivants : la réglementation du bâtiment, l'encadrement des activités économiques du secteur (relations de travail, garantie et autres), la diffusion de l'information et la sensibilisation, le soutien à la recherche-développement, le développement du partenariat. Encore là, on a affaire à un champ d'activité diversifié, qui concerne une multitude d'intervenants. À cet égard, un consensus paraît clairement se dégager, et s'est manifesté à plusieurs occasions, autour d'une volonté à la fois de concertation et de meilleure intégration des actions pour en accroître l'efficacité. Il semblerait important, en conséquence, d'élaborer une *stratégie d'ensemble* visant aussi bien à adapter l'intervention à l'évolution des conditions, telle que la connaissance disponible nous la révèle, qu'à amener l'industrie de l'habitation à miser davantage sur le potentiel économique de la rénovation.

Une telle démarche d'intégration viserait à réunir les progrès réalisés dans chacune des branches et des composantes du secteur de l'habitation, de façon à optimiser l'ensemble des produits liés au logement, à les rendre plus fiables et à les adapter davantage aux attentes et aux conditions actuelles du marché. Elle viserait aussi à sensibiliser davantage les usagers comme les professionnels à l'amélioration de la qualité de ces produits. En effet, par une intégration plus

poussée, ceux-ci devraient à la fois offrir un meilleur rapport qualité-prix global et mieux répondre à l'ensemble des critères de design, de respect de l'environnement, d'efficacité énergétique, d'accessibilité physique et d'adaptabilité, auxquels on a voulu répondre jusqu'à maintenant par des démarches généralement distinctes. C'est ce à quoi devrait tendre, en outre, un soutien conséquent à la recherche et à l'innovation en habitation, applicable à la fois dans la construction neuve et dans la rénovation, privilégiant particulièrement les démarches pluridisciplinaires et le transfert technologique entre les institutions universitaires, les milieux professionnels et l'industrie.

Dans cette perspective, ne devrait-on pas souhaiter, en particulier, la promotion vigoureuse et le renouvellement des rôles de l'architecture, du design et de l'urbanisme en habitation? Ces professions intégratrices voient présentement leurs contributions marginalisées, alors qu'on assiste à la diffusion d'une technologie à grand potentiel qui, laissée à elle-même, est susceptible d'engendrer des formes de logement répétitives et impersonnelles, pouvant mener à une banalisation de l'habitat. Pourtant, il importerait, au contraire, que ces professions reprennent leur place, en sachant maîtriser les nouveaux processus technologiques de conception et de réalisation, tout en adaptant leur pratique aux nouvelles attentes et aux nouveaux défis socio-économiques d'aujourd'hui. C'est ainsi qu'elles pourraient contribuer de façon déterminante à réintroduire un meilleur niveau de confiance des consommateurs vis-à-vis des produits et services de l'habitation et à répandre, dans les nouveaux modes de production du logement, en même temps que de meilleures solutions fonctionnelles, les valeurs permanentes et universelles de qualité de vie, de beauté et d'identification culturelle dont les formes d'habitat sont des véhicules privilégiés.

#### **4. PISTES POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT QUÉBÉCOIS**

Les quelques pistes qui suivent ont été élaborées en tenant compte aussi bien de l'analyse des données qui précède que des perceptions et des opinions des personnes représentatives du secteur, telles qu'elles ont pu s'exprimer, entre autres, lors de la rencontre sur la rénovation résidentielle tenue en avril 1993 par la SHQ dans le cadre de la série *Les Entretien sur l'habitat* (SHQ 1993). Elles portent plus spécialement sur la nature et l'ampleur de l'aide financière à la rénovation, certaines modalités d'application de cette aide, les moyens d'information et de sensibilisation et les autres mesures de soutien à l'amélioration de l'habitat.

##### **! *La pertinence de l'aide à la rénovation à caractère social***

L'examen de l'expérience de la dernière décennie suggère que le volume d'aide financière à la rénovation à caractère social, consenti par les pouvoirs publics, aura été tout juste suffisant pour contrer l'effet combiné du vieillissement des logements et des contraintes financières découlant de la conjoncture économique. C'est ainsi, selon toute vraisemblance, que l'on aura pu prévenir une dégradation des conditions qualitatives de l'habitation, qui aurait affecté surtout les ménages à faible revenu, locataires ou propriétaires.

Rappelons que ce volume d'aide a permis, en moyenne, entre 1982 et 1993, la rénovation d'environ 9 000 logements par année, aussi bien locatifs qu'occupés par des ménages propriétaires. On peut se demander si ce même niveau d'aide à caractère social ne pourrait pas continuer d'être requis aux mêmes fins, pour l'avenir à court et moyen terme, compte tenu notamment des tendances au vieillissement du parc résidentiel qui sont destinées à se maintenir.

##### **! *L'intégration de l'aide financière à la rénovation***

Tandis qu'on admet généralement le besoin continu de l'aide à caractère social, on a tendance à percevoir l'aide à caractère économique comme ne pouvant se justifier qu'en tant que mesure temporaire de relance. Si celle-ci peut certainement jouer un rôle de stimulant pour l'industrie de la

construction, particulièrement dans un contexte où la demande pour le neuf plafonne, l'on ne devrait pas pour autant ignorer les autres incidences, sociales ou environnementales, que ne peut manquer d'avoir toute forme d'aide à la rénovation. Ainsi, l'incitation économique peut jouer un rôle préventif, utile socialement, si les travaux induits évitent la détérioration et la dévalorisation de nombreux immeubles. Elle peut aussi contribuer de façon majeure à l'accroissement de l'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels. En outre, elle peut favoriser un meilleur équilibre du développement urbain en revalorisant les milieux existants et en contrant indirectement l'étalement. En conséquence, on peut penser qu'il serait bon d'intégrer le plus possible les modes d'intervention, tout en adaptant les modalités de programmes pour répondre à l'évolution des conditions et pour mieux tenir compte des particularités des clientèles et des milieux.

### ***! La concertation et l'approche pluridisciplinaire***

Il existe un besoin manifeste de développer et de maintenir sur une base continue la concertation des intervenants du secteur (industrie, milieux financiers et professionnels, groupes d'usagers, gouvernement et municipalités). Ce besoin justifierait l'effort d'identifier des moyens et des cadres de mise en commun des initiatives et des ressources, aux fins de promouvoir de nouvelles formes de partenariat public-privé, de meilleurs liens de communication entre clientèles et intervenants ainsi que des approches pluridisciplinaires. L'amélioration de l'habitat est, en effet, un domaine où s'impose l'intégration de nombreuses expertises et où il y aurait lieu de faire plus de place, en particulier, à l'apport de l'architecture, de l'urbanisme, du design et des sciences de l'environnement. Cette intégration peut être favorisée notamment par la tenue de concours.

Par ailleurs, dans le contexte du projet de décentralisation annoncé par le gouvernement québécois, l'occasion est offerte de renforcer la concertation avec les municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités locales, en vue d'intégrer les diverses actions publiques dans une application décentralisée des programmes en matière d'amélioration de l'habitat. Cette

avenue pourrait aussi nous amener à repenser les liens qui devraient exister entre la rénovation et l'amélioration de la qualité des milieux de vie, domaine correspondant à une responsabilité première du pouvoir local.

**! *La sensibilisation et la confiance du public***

La sensibilisation du public à l'importance de l'entretien préventif et de l'amélioration de la qualité des logements peut sans doute être développée davantage par une stratégie concertée, en commençant par une meilleure information. L'on sait que les besoins d'information dans ce domaine diffèrent à la fois selon les types de bâtiments et les «profils de gestion», lesquels vont d'ailleurs assez souvent de pair. Ainsi, sans que ce soit exclusif aux uns et aux autres, les propriétaires-occupants de petits immeubles ont davantage besoin d'information architecturale et technique concernant spécifiquement le type de bâtiment qu'ils possèdent, tandis que les gestionnaires d'immeubles à logements multiples s'intéresseront plutôt à des outils de gestion intégrant des éléments économiques, fiscaux, réglementaires et techniques.

Afin d'augmenter le degré de confiance des clientèles à l'égard de l'industrie de la rénovation, différentes mesures paraissent s'imposer et pourraient être mises au point en concertation. Ainsi, il paraît essentiel que les intervenants s'entendent pour garantir les travaux de rénovation de la façon la plus complète et la plus satisfaisante possible et que, parallèlement, ils organisent en commun les moyens d'assurer une meilleure diffusion de l'information sur les services offerts par les entreprises de rénovation.

**! *La recherche applicable à l'amélioration de l'habitat***

Le progrès technologique est susceptible de jouer un rôle stratégique dans le maintien et l'amélioration de la qualité de notre habitat, surtout dans un contexte où s'exercent de fortes pressions économiques sur les dépenses de logement et d'infrastructure. Il serait donc primordial d'obtenir l'appui des ministères et des organismes subventionnaires à vocation économique et



technique, aux fins d'accroître le soutien à la R-D applicable à ce domaine, tout en favorisant le transfert des résultats de recherche et la coopération technologique entre les milieux de la recherche et l'industrie.

Compte tenu, en outre, de l'importance croissante du secteur de la rénovation et de la nécessité d'y assurer la pénétration des innovations technologiques, il y aurait lieu de s'assurer que les recherches effectuées dans le secteur du bâtiment tiennent suffisamment compte du développement des possibilités d'application des procédés et d'usage des matériaux dans un contexte de rénovation. L'amélioration de l'isolation acoustique des logements existants fournit l'exemple d'un aspect par rapport auquel le développement de solutions techniques compatibles avec la rénovation répondrait à un besoin très répandu.

### ***! Les données sur l'évolution de la qualité de l'habitat***

Une connaissance plus précise de l'évolution de la situation en matière de qualité de l'habitat, incluant l'état des logements et les besoins de rénovation, en relation avec les caractéristiques socio-économiques des ménages, faciliterait la mise au point d'actions mieux adaptées. En ce sens, il faudrait viser à améliorer les données disponibles et à développer l'analyse de ces questions, en portant une attention particulière à certains éléments qui sont parmi les plus négligés présentement : les délais avant réparation, les travaux de rénovation effectués dans le secteur locatif, les conditions d'habitation en milieu rural ainsi que l'ensemble des aspects touchant l'environnement du logement.

On doit rechercher, dans cette entreprise, la collaboration des gouvernements, des organismes représentatifs de l'industrie ainsi que de tout organisme pouvant manifester un intérêt pour la réalisation d'enquêtes et l'obtention de meilleures données sur l'évolution de la qualité résidentielle et les activités de rénovation. De manière générale, seul un partenariat élargi, axé sur une mise en commun des besoins d'information, pourra permettre le développement de

meilleurs outils de connaissance et d'analyse en matière de qualité de l'habitat.

## CONCLUSION

Depuis plus d'une décennie, on constate que le volume des dépenses consacrées à des travaux effectués dans le parc résidentiel existant au Québec a tendance à dépasser celui des investissements dans la construction de logements neufs. Ce phénomène paraît relié, d'une part, à une faible croissance de la demande globale de logements et, d'autre part, à la propension accrue des ménages, s'ils en ont les moyens, à améliorer leur cadre de vie quotidien.

La qualité résidentielle est une notion à caractère évolutif. Il est bien connu, en effet, qu'au fur et à mesure de l'évolution d'une société et de son développement économique, les exigences et les perceptions à l'égard des conditions d'habitation changent également. Ainsi, on note qu'au cours des dernières décennies, dans les pays industrialisés, la conception qu'on se fait de la qualité résidentielle est devenue plus complexe et s'est élargie à tous les éléments de l'habitat. De même, parallèlement à une amélioration de la qualité de base, on constate que la nature des problèmes encore éprouvés par bon nombre de ménages a sensiblement changé. Malgré les sérieuses limites des données disponibles, il importe d'utiliser les connaissances acquises pour s'interroger sur les enjeux majeurs que l'amélioration de l'habitat continue de soulever dans notre contexte, tant sur le plan social que sur les plans économique et environnemental.

Les données générales dont nous disposons tentent à confirmer l'évolution favorable de la qualité des logements, surtout si l'on s'en tient aux exigences les plus fondamentales de salubrité, telle la présence des équipements sanitaires de base. L'évolution des données disponibles concernant les besoins de réparations des logements montre aussi une légère amélioration de la situation au cours de la dernière décennie. Toutefois, ces données laissent aussi transparaître une résorption relativement lente de la proportion des logements - plus de 10 % du parc total - qui auraient besoin de réparations dites «majeures» selon les réponses fournies par les occupants à une enquête annuelle. Ces logements sont en bonne partie susceptibles de ne pas offrir les conditions de confort que l'on juge minimales aujourd'hui. En outre, on doit constater que cette amélioration n'est pas

un acquis irréversible, car elle paraît liée à la fois à la conjoncture économique, qui influence les dépenses de rénovation, et au niveau d'aide à la rénovation consenti par les gouvernements.

De façon plus particulière, une étude réalisée sur le parc locatif de Montréal permet de cerner avec précision la nature des problèmes actuels affectant les différents types de logements de ce parc. Ces problèmes sont probablement représentatifs des problèmes affectant les mêmes types de logements dans les autres centres urbains du Québec. L'étude indique que les besoins d'amélioration les plus fréquents peuvent être regroupés en deux domaines principaux, soit l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment, de même que l'adaptation et la modernisation des intérieurs. L'étude fait également ressortir deux types de problèmes fréquents nécessitant des correctifs particuliers, soit l'isolation acoustique et la prévention des incendies. Les petits immeubles collectifs (de type «walkup») sont ceux qui sont les plus souvent touchés par ces différents problèmes, ce qui laisse entrevoir que le parc locatif urbain d'après-guerre est maintenant menacé d'une désuétude sérieuse.

Bien que l'on sache que la grande majorité des propriétaires effectuent régulièrement les travaux nécessaires aux logements qu'ils possèdent, les conditions déficientes d'une partie du parc sont dues au fait qu'un certain nombre de ménages propriétaires occupants reportent des réparations importantes, surtout faute de moyens financiers. Dans le secteur locatif, certains propriétaires adoptent pareille attitude souvent parce qu'ils estiment que la clientèle des locataires auxquels ils s'adressent ne pourrait assumer les augmentations de loyers qui rentabiliseraient les dépenses engagées. En général, ce sont donc des obstacles financiers qui prédominent dans les facteurs empêchant la réalisation des travaux nécessaires.

Les taux d'inoccupation exceptionnellement élevés constatés ces années-ci dans le secteur locatif urbain pourraient contribuer à accélérer ce phénomène de désuétude progressive en affaiblissant la rentabilité des immeubles locatifs; en retour, ces taux d'inoccupation sont susceptibles d'être alimentés par ce phénomène. De telles conditions, combinées avec les progrès technologiques de

la construction et l'évolution des attentes des ménages, pourraient avoir pour conséquence de permettre à nouveau à la propriété neuve de concurrencer le locatif existant avec succès, du moins auprès des clientèles locataires les mieux nanties. Pour les clientèles moins fortunées toutefois, le recours au logement locatif existant restera indispensable. Il importera donc qu'il puisse être amélioré tout en demeurant abordable.

En outre, au-delà des réparations rendues nécessaires par le vieillissement et la détérioration des logements, il apparaît possible que l'industrie ne réussisse pas complètement à faire le plein des activités de rénovation potentiellement impliquées par les besoins d'amélioration et d'entretien préventif, en raison de limitations liées à la façon dont les services offerts sont organisés, financés, garantis et mis en marché.

Considérant l'importance qu'il convient d'accorder aux activités de la rénovation résidentielle pour des motifs sociaux, économiques et environnementaux et, plus largement encore, l'importance des enjeux liés à l'amélioration de nos milieux de vie, l'analyse de la situation nous amène à formuler quelques pistes se rapportant à l'intervention publique québécoise en matière d'amélioration de l'habitat incluant, plus spécialement, l'aide à la rénovation.

L'expérience de la dernière décennie suggère d'abord qu'il y a lieu de s'interroger sur le niveau d'aide à la rénovation à caractère social qu'il faudrait maintenir, dans le proche avenir, afin de permettre la rénovation de logements de façon à ce que ceux-ci demeurent abordables pour des ménages à faible revenu. Ces dernières années, le gouvernement du Québec a, par ailleurs, élargi la portée de l'aide financière publique à la rénovation, à des fins de relance économique. Il importe maintenant de vérifier l'ensemble des incidences d'une telle aide élargie, de façon à pouvoir juger de la pertinence d'une forme d'aide à la rénovation qui serait conçue pour poursuivre ensemble différents objectifs d'ordre social, économique et environnemental. En toute hypothèse, on peut penser qu'il serait bon d'intégrer le plus possible les modes d'intervention, à tous les paliers d'administration publique, tout en adaptant les modalités de programmes pour

répondre à l'évolution des conditions et pour mieux tenir compte des particularités des clientèles et des milieux. En somme, il faudrait tendre à une harmonisation des formules d'aide qui tiennent compte de la diversité des besoins et des objectifs poursuivis, tout en favorisant une gestion plus décentralisée.

Pour ce faire, il faudrait sans doute développer la concertation, à tous les niveaux, portant sur la mise en commun des initiatives et des ressources de même que sur la coopération interdisciplinaire en matière d'amélioration de l'habitat. La concertation aiderait à déterminer les meilleurs moyens d'accroître la sensibilisation et la confiance du public dans ce domaine, ce qui pourrait inclure des publications portant sur des informations pratiques et des conseils techniques et architecturaux par types de logements. En outre, n'y aurait-il pas lieu de promouvoir davantage la recherche-développement touchant des procédés et des produits applicables dans un contexte de rénovation? Ne faudrait-il pas enfin, dans un cadre de partenariat, se doter des moyens de mieux connaître l'évolution de la qualité de l'habitat au Québec, par l'obtention régulière de données statistiques plus complètes en cette matière?

L'amélioration de l'habitat est sans contredit l'une des finalités sociales qui a la plus large portée, en ce sens qu'elle touche de façon majeure à la qualité de vie de chacun et chacune d'entre nous. C'est aussi un domaine complexe, par rapport auquel les exigences et les attentes sont en pleine évolution et demanderont de plus en plus d'attention de la part de tous les acteurs concernés, publics et privés, dans les années à venir. Pour la Société d'habitation du Québec, c'est là un volet primordial de sa mission et un défi de grande envergure, qu'elle ne pourra relever qu'en étroite collaboration avec l'ensemble des partenaires et des milieux susceptibles de s'intéresser au progrès de l'habitat québécois.







## BIBLIOGRAPHIE

### ÉTUDES ET RAPPORTS SE RAPPORTANT À LA QUALITÉ DE L'HABITAT ET À LA RÉNOVATION, PUBLIÉS PAR LA SHQ

- Auger, Jules. 1994. Les besoins d'information en matière de rénovation résidentielle au Québec, Montréal, SHQ.
- Dansereau, Francine, Louise Boulais et Marcel Gaudreau. 1988. Relevé et analyse des expériences d'enquêtes les plus représentatives effectuées au Québec, touchant la qualité des logements, Montréal, SHQ.
- Dansereau, Francine, Chantal Beaudoin et Marcel Gaudreau. 1989. Méthodologie d'inventaire et d'évaluation de la qualité de l'habitat, rapport soumis à la SHQ, Montréal, SHQ.
- Dansereau, Francine, Chantal Beaudoin, Anne-Marie Séguin, François Charbonneau et Marcel Gaudreau. 1991(a). Les indicateurs de la qualité de l'habitat: leçons de l'expérience d'enquête montréalaise, rapport soumis à la SHQ, Montréal, SHQ.
- Forest, Paul et Claude-Rodrigue Deschênes. 1994. La rénovation résidentielle au Québec en 1994 : une présentation graphique, Montréal, SHQ.
- Serge, Luba. 1995. Répertoire des programmes de rénovation résidentielle au Canada et en France, rapport soumis à la SHQ, Montréal, SHQ.
- SHQ. 1993. La rénovation résidentielle : un engagement commun pour la qualité de vie et la croissance économique, SHQ, Direction générale de la planification et de la recherche (*Les Entretien sur l'habitat, cahier 3*).
- Trudel, Jacques et Bernard McCann. 1989. L'amélioration des données sur la qualité des logements et la rénovation, rapport d'étape, Montréal, SHQ, Direction de l'analyse et de la recherche, (version révisée).
- Trudel, Jacques. 1989. Nouvelles approches concernant l'évaluation de la qualité de l'habitat, rapport d'étude et document de consultation, Montréal, SHQ.

## RÉFÉRENCES GÉNÉRALES

- Abt Associates Inc. 1988. Codebook for the Annual Housing Survey Data Base, prepared for U.S. Department of Housing and Urban Development, Cambridge, Mass., Abt Associates Inc.
- Achour, Dominique et Gérard Divay. 1985. Les coûts d'habitat, un critère d'urbanisme? INRS-Urbanisation et Presses de l'Université du Québec.
- Anderson, James & Sue Weidemann. 1987. «Méthode d'évaluation de la qualité de l'habitat», Urbanisme, n° 218.
- Bielby, William T. 1979. Evaluating Measures of Neighborhood Quality in the Annual Housing Survey, Washington, D.C., U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Brown, David F. 1987. Dimensions of Quality in Residential Environments : A Case Study of Nun's Island, Ottawa, CMHC.
- Clayton Research Associates Ltd. 1989. Residential Renovation Data, Ottawa, CMHC.
- CMHC. 1988. 1985 Estimates of Canadian Households in Core Housing Need, Ottawa, CMHC, Research Division.
- CMHC. 1980. Planning Report for the Study of Physical House Condition, Rehabilitation Need and Potential, Ottawa, CMHC.
- CIB/W70 Seminar. 1982. Methods for Surveying and Describing the Building Stock : A Report from a CIB/W70 Seminar in Sweden (1981), Stockholm, Swedish Council for Building Research.
- Conseil international du bâtiment pour la recherche, l'étude et la documentation. 1989. CIB 89, La qualité pour les usagers des bâtiments à travers le monde, IX<sup>e</sup> congrès international, Paris, CIB.
- Dansereau, Francine, Chantal Beaudoin, François Charbonneau, Marc H. Choko et Anne-Marie Séguin. 1991(b). L'état du parc résidentiel locatif de Montréal, rapport soumis à la Ville de Montréal, Montréal, INRS-Urbanisation.
- Des Rosiers, François. 1991. «RESIVALU: An Hedonic Residential Price Model for the Québec Region 1986/1987», Property Tax Journal, Vol. 10, n° 2.

- Dreyfus, Jacques. 1990. La société du confort. Quel enjeu, quelles illusions? Paris, L'Harmattan.
- Duff, Jocelyn et François Cadotte. 1992. Logement et nouveaux modes de vie, Montréal, Éditions du Méridien.
- Ekos Research Associates Inc. 1981(a). Pilot Study of Physical House Condition and Rehabilitation Need - Major Report, Ottawa, CMHC.
- Ekos Research Associates Inc. 1981(b). Pilot Study of Physical House Condition and Rehabilitation Need - Overview of the Ottawa Pilot: Approach, Findings, Implications, Ottawa, CMHC.
- Ekos Research Associates Inc. 1985. The Coming Crisis: Low Rise Rental Housing in Metropolitan Ontario, Toronto, Ministry of Municipal Affairs and Housing.
- Ekos Research Associates Inc. 1987(a) Final Report for the 1986 National Housing Study, Ottawa, CMHC.
- Ekos Research Associates Inc. 1987(b) Improving upon Survey Measures of Physical House Conditions, Ottawa, CMHC.
- Ekos Research Associates Inc. 1988. An Examination of the Census and HFE Need for Repair Questions for the 1991 Census, Ottawa, CMHC.
- Ekos Research Associates Inc. 1990. Survey Instrument Development for a National Survey of Housing Conditions - Final Report, Ottawa, CMHC.
- Foster, David. 1994. Le marché de la rénovation et sa clientèle, Ottawa, SCHL.
- Foy, Pierre. 1991. National Survey of Housing Conditions - Planning Report, Ottawa, Statistics Canada.
- Girardin, Pierre. 1994. La domotique : les enjeux d'un nouvel habitat, Les Publications du Québec.
- Goedert, Jeanne E. & John L. Goodman Jr. 1977. Indicators of the Quality of Housing, Washington, D.C., The Urban Institute.
- Greer-Wooten, Bryn & Stavros Velidis. 1983. The Relationships between Objective and Subjective Indicators of the Quality of Residential Environments : Toronto CMA 1981, Ottawa, CMHC.

- Groupe de réflexion. 1979. Prospective de l'amélioration de l'habitat, rapport de synthèse, Paris, Plan Construction.
- Groupe interministériel d'évaluation de l'environnement. 1976. Vers une évaluation du cadre de vie, Paris, La Documentation française.
- INSEE. 1988. Les conditions de logement des ménages en 1984, Collection M133/1988, Paris, INSEE.
- Laboratoire logement - Nancy. 1990. La qualité résidentielle : un enjeu pour les années 1990, 6 vol. (Les Entretiens de l'habitat).
- Lawrence, Roderick J. 1990. «The qualitative aspects of housing - a synthesis», The Journal of CIB, Number 2 (1990).
- Leung, Hok-Lin. 1993. Residential Density and Quality of Life, Ottawa, CMHC.
- Lowry, Stella. 1991. Housing and Health, London, British Medical Journal.
- Maslove, A.M. 1977. Toward the Measurement of Housing Quality, Ottawa, Conseil économique du Canada (Document n° 75).
- Michelson, William. 1977. Environmental Choice, Human Behavior and Residential Satisfaction, New York, Oxford University Press.
- Ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. 1984. Se loger au Québec : une analyse de la réalité, un appel à l'imagination, Québec, Gouvernement du Québec.
- Miron, John R. (editor), L.S. Bourne, G. Fallis, A. Skaburskis, M. Steele, & P.A. Streich. 1993. House, Home and Community : Progress in Housing Canadians 1945-1986, McGill - Queen's University Press & CMHC.
- Mood, Eric W. 1986. Housing and Health : A.P.H.A. - C.D.C. Recommended Minimum Housing Standards, Washington, D.C., American Public Health Association.
- Murdie, Robert A., Darla Rhyne et Judy Bates. 1992. Modélisation des indicateurs sur la qualité de vie au Canada, SCHL.

- Nations Unies, Commission économique pour l'Europe. 1986. Méthodes d'évaluation de la qualité et de la valeur d'usage des logements: Belgique (Version française); France (Version française); Federal Republic of Germany (Version anglaise); Suisse (Version française); The Netherlands (Version anglaise); Consolidated report prepared by Switzerland; Synthesis of country notes prepared by the Secrétariat.
- NORDCO Ltd. 1988. St. John's Rental Housing: Pilot Test of the Municipal House Condition Survey Instrument, Ottawa, CMHC.
- Organisation mondiale de la santé. 1989. Santé et logement, principes directeurs, Genève (Suisse).
- Phipps, Anthony A., J.D. Feins & John Kirlin. 1981. Final Report on the Measurement and Prediction of Housing Condition and Rehabilitation Need, prepared for U.S. Department of Housing and Urban Development, Cambridge, Mass., Abt Associates Inc.
- Rostum, H. & E. Thonnez. 1991. Health and Welfare Review of Demography : The Implications for Housing and Living Environment, Ottawa, CMHC.
- Rouleau, Pierre. 1989. «La restauration résidentielle au Québec», Habitation canadienne, vol. 6, n° 2, p. 6-10.
- Rowe Andy. 1985. The Municipal House Condition Survey Package: Analysis of Design Issues and Recommendations for Future Development, Ottawa, CMHC.
- Rybczynski, W. 1989. Le confort : cinq siècles d'habitation, Montréal, Éditions du Roseau.
- SCHL. 1987. Document de consultation sur la restauration des logements, Ottawa, SCHL.
- SCHL. 1988(a). Document de consultation sur la qualité de l'habitation, Ottawa, SCHL.
- SCHL. 1988(b). Aperçu de la rénovation résidentielle, rapport sommaire, Ottawa, SCHL, Division de l'évaluation des programmes.
- SCHL. 1991. Les besoins impérieux de logement au Canada, Ottawa, SCHL.
- SCHL. 1992. Marché de la rénovation : province de Québec 1992, Bureau régional du Québec, SCHL.

- Teasdale, Pierre et M. Wexler. 1993. Dynamique de la famille et adaptabilité du logement, Ottawa, SCHL.
- TEEGA Research Consultants Inc. 1989. A Review of Research on Residential Renovation, Ottawa, CMHC.
- Trudel, Jacques. 1981. «Logement et qualité de vie des ménages défavorisés», Actualités immobilières, vol. 5, n° 2, p. 33-36.
- Trudel, Jacques. 1990. «La qualité de l'habitat québécois», Actualités internationales du Laboratoire Logement, n° 11, 3<sup>e</sup> trimestre, p. 10-21.
- UIOF, FIHUAT et CECODHAS. 1990. Recommandations de Cologne, deuxième révision (Cahiers Familles dans le monde).
- Union internationale des organismes familiaux. 1984. Enquête comparée en matière de logement familial, Bruxelles.
- University of Manitoba Research Ltd. and DSI Tandem Coop Resources Ltd. 1988. Need for Repair : An Evaluation of Alternative Question Phrasing, Ottawa, CMHC.
- Weicher J.C., L. Yap & M.S. Jones. 1982. Metropolitan Housing Needs for the 1980, Washington, D.C., The Urban Institute.

## **PRINCIPALES SOURCES DE DONNÉES EN MATIÈRE DE QUALITÉ ET DE RÉNOVATION RÉSIDENTIELLES**

- Société canadienne d'hypothèques et de logement : Enquête nationale sur l'habitation de 1986, (SCHL 1988).
- SOM inc., Études et recherches : Le marché de la rénovation domiciliaire au Québec, Étude multi-intérêts (annuelle).
- Statistique Canada : Comptes nationaux des revenus et des dépenses (13-001); Comptes économiques provinciaux (13-213); Dépenses des familles au Canada (62-555); Dépenses sur les réparations et les rénovations effectuées par les propriétaires de logements au Canada (62-201); Investissements privés et publics au Canada (61-206); Les permis de bâtir (64-001); La construction au Canada (64-201); L'équipement ménager (13-218); Entrepreneurs généraux et promoteurs résidentiels (64-208); Division de l'investissement et du stock de capital (DISC) : banque de données CANSIM (matrices 439, 441 et 442); Recensement du Canada.







## **ANNEXE**

### **RÉPARTITION RÉGIONALE DES DONNÉES SUR LE PARC DES LOGEMENTS DU QUÉBEC**

#### **Liste des tableaux**

- A1 - Le parc des logements privés occupés du Québec -  
Régions métropolitaines et ville de Montréal,  
selon le mode d'occupation**
  
- A2 - Le parc des logements privés occupés du Québec -  
Régions métropolitaines et ville de Montréal,  
selon la période de construction**
  
- A3 - Le parc des logements locatifs du Québec -  
Régions métropolitaines et ville de Montréal,  
selon les types de logements**
  
- A4 - Le parc des logements privés occupés du Québec -  
Régions métropolitaines et ville de Montréal,  
selon le genre de réparations requises**
  
- A5 - Le parc des logements privés occupés du Québec -  
Régions administratives, selon le genre de  
réparations requises**



## RÉPARTITION RÉGIONALE DES DONNÉES SUR LE PARC DES LOGEMENTS DU QUÉBEC

Le tableau A1 présenté ci-après indique, pour les années de recensement 1981 et 1991, la répartition des logements selon le mode d'occupation au Québec, dans les différentes régions et agglomérations urbaines, de même que dans la ville de Montréal seule. Ce tableau permet, entre autres, de constater que le parc locatif situé sur le territoire de Montréal représentait, en 1991, 28,9 % du parc locatif de l'ensemble du Québec et 12,8 % du parc total des logements québécois.

Les tableaux A2 et A3 permettent de comparer les profils des différents parcs régionaux quant aux types et aux périodes de construction des bâtiments résidentiels. Le tableau A3 présente la répartition des logements locatifs par types de logements selon les données de 1981, par concordance avec l'Étude sur le parc résidentiel locatif de Montréal qui portait précisément sur le parc antérieur à 1981. Cette comparaison illustre le fait que les proportions de types de logements et de périodes de construction caractérisant le parc résidentiel des principales régions et agglomérations urbaines sont assez semblables, bien que les régions de Montréal et de Trois-Rivières aient des parcs un peu plus âgés. La même comparaison effectuée entre le parc de la ville de Montréal seule et les parcs de niveau régional indique qu'une certaine similitude subsiste, mais à un degré moindre. Quant au parc résidentiel des autres municipalités du Québec extérieures aux principaux centres, il diffère nettement par la proportion plus importante des propriétaires et par la prédominance des logements individuels même dans le secteur locatif.

Dans l'ensemble, ces comparaisons permettent d'avancer que les constats de l'Étude sur l'état du parc résidentiel locatif de Montréal (Dansereau *et al.* 1991b) peuvent nous renseigner sur les conditions du parc locatif des principaux centres urbains du Québec, étant donné que les facteurs d'âge et de types de logements, qui sont des facteurs sensibles en rapport avec l'état du parc, s'y retrouvent dans des proportions relativement proches. Toutefois, il est préférable de ne pas chercher à transposer des moyennes générales; c'est plutôt dans l'analyse des problématiques particulières par types de logements que les rapprochements seront les plus significatifs, ce que la présentation sur cette base des résultats de l'étude de Montréal amène à faire de toute façon.

Le tableau A4, qui permet de comparer les mêmes régions selon le genre de réparations nécessaires en 1991, montre peu de différences entre les régions

urbaines, alors que des besoins de réparations un peu plus élevés se manifestent dans le reste du territoire québécois. Enfin, le tableau A5 met en parallèle, sous le même rapport, les 16 régions administratives du Québec. Tout en reflétant les différences déjà constatées entre milieux urbains et ruraux, la comparaison des besoins de réparations entre régions fait ressortir les pourcentages de besoins plus importants des régions éloignées des centres, plus particulièrement des régions nordiques.

**TABLEAU A1 - LE PARC DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS DU QUÉBEC,  
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET VILLE DE MONTRÉAL, SELON LE MODE D'OCCUPATION - 1981 ET 1991**  
(en milliers)

Régions et agglomérations	Logements occupés par des propriétaires		Logements occupés par des locataires		Parc total des logements	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991
RMR de Montréal	428	577	599	659	1 027	1 236
<i>Ville de Montréal</i>	90	122	320	338	410	460
RMR de Québec	99	136	97	118	195	243
RMR de Hull	32	50	24	34	56	84
RMR de Chicoutimi-Jonquière	25	35	15	22	40	57
RMR de Trois-Rivières	20	29	18	25	39	54
RMR de Sherbrooke	20	27	22	28	41	55
<b>Principales agglomérations</b>	624	854	775	886	1 399	1 740
Autres municipalités	533	609	239	284	774	894
<b>TOTAL</b>	1 157	1 463	1 015	1 170	2 173	2 634
	Nombre (000)					
	%	53 %	47 %	44 %	100 %	100 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 1981 et de 1991

**TABLEAU A2 - LE PARC DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS DU QUÉBEC,  
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET VILLE DE MONTRÉAL, SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION - 1991**

Régions et agglomérations	Parc total		Période de construction (en %)			
	Nombre (000)	%	Avant 1946	1946-1960	1960-1970	1971-1991
RMR de Montréal	1 236	47,0	16,3	21,8	22,6	39,4
<i>Ville de Montréal</i>	<i>460</i>	<i>15,6</i>	<i>28,7</i>	<i>30,4</i>	<i>19,3</i>	<i>21,7</i>
RMR de Québec	253	9,6	15,4	14,6	18,6	51,0
RMR de Hull	84	3,2	10,1	13,6	18,7	57,8
RMR de Chicoutimi-Jonquière	57	2,2	14,0	20,0	15,8	50,2
RMR de Trois-Rivières	54	2,0	17,6	16,8	16,1	49,8
RMR de Sherbrooke	55	2,1	14,5	15,8	17,4	52,9
<b>Principales agglomérations</b>	1 739	66,0	15,6	19,9	21,2	43,2
Autres municipalités	895	34,0	22,7	16,8	14,5	46,0
<b>PARC TOTAL</b>	2634	100	18,0	18,8	18,9	44,2

Source : Statistique Canada, Recensement de 1991

**TABLEAU A3 - LE PARC DES LOGEMENTS LOCATIFS DU QUÉBEC,  
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET VILLE DE MONTRÉAL, SELON LES TYPES DE LOGEMENTS - 1981**

Régions et agglomérations	Parc locatif		Types des logements (en %)			
	Nombre (000)	%	Logements individuels (attendants et non attendants)	Duplex	Appartements moins de 5 étages	Appartements 5 étages et plus
RMR de Montréal	599	59,0	14	13	58	15
<i>Ville de Montréal</i>	<i>320</i>	<i>31,5</i>	<i>13</i>	<i>10</i>	<i>61</i>	<i>16</i>
RMR de Québec	97	9,6	19	9	61	11
RMR de Hull	24	2,4	26	12	42	20
RMR de Chicoutimi-Jonquière	15	1,5	32	24	40	4
RMR de Trois-Rivières	18	1,8	21	22	50	7
RMR de Sherbrooke	22	2,2	13	14	68	5
<b>Principales agglomérations</b>	<b>775</b>	<b>76,3</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>58</b>	<b>14</b>
Autres municipalités	239	23,5	39	21	38	2
<b>PARC LOCATIF</b>	<b>1 015</b>	<b>100</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>53</b>	<b>11</b>

Source : Statistique Canada, Recensement de 1981

**TABLEAU A4 - LE PARC DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS DU QUÉBEC,  
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET VILLE DE MONTRÉAL, SELON LE GENRE DE RÉPARATIONS REQUISES - 1991**

Régions et agglomérations	Parc total		Genre de réparations requises (en %)		
	Nombre (000)	%	Réparations majeures	Réparations mineures	Entretien régulier seulement
RMR de Montréal	1 236	47,0	7,3	22,7	70,0
<i>Ville de Montréal</i>	<i>460</i>	<i>15,6</i>	<i>9,2</i>	<i>23,8</i>	<i>67,0</i>
RMR de Québec	253	9,6	6,3	20,9	72,8
RMR de Hull	84	3,2	7,3	22,8	69,9
RMR de Chicoutimi-Jonquière	57	2,2	7,1	20,2	72,7
RMR de Trois-Rivières	54	2,0	7,5	20,6	71,9
RMR de Sherbrooke	55	2,1	6,3	20,9	72,8
<b>Principales agglomérations</b>	1 739	66,0	7,1	22,2	70,7
Autres municipalités	895	34,0	9,8	22,8	67,4
<b>PARC TOTAL</b>	2634	100	8,0	22,4	69,5

Source : Statistique Canada, Recensement de 1991



**TABLEAU A5 - LE PARC DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS DU QUÉBEC,  
RÉGIONS ADMINISTRATIVES, SELON LE GENRE DE RÉPARATIONS REQUISES - 1991**

Régions administratives	Parc total		Genre de réparations requises (en %)		
	Nombre (000)	%	Réparations majeures	Réparations mineures	Entretien régulier seulement
Bas-Saint-Laurent	74	2,8	9,5	23,0	67,5
Saguenay-Lac-Saint-Jean	98	3,7	8,1	20,3	71,7
Québec	243	9,2	6,7	21,1	72,2
Mauricie-Bois-Francs	178	6,8	8,5	21,1	70,4
Estrie	103	3,9	8,2	22,3	69,5
Montréal (CUM)	758	28,8	8,2	23,7	68,1
Outaouais	106	4,0	8,8	23,8	67,4
Abitibi-Témiscamingue	55	2,1	10,8	23,4	65,7
Côte-Nord	36	1,4	14,0	25,7	60,3
Nord-du-Québec	10	0,4	18,3	25,7	56,0
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	36	1,4	15,1	26,8	58,1
Chaudière-Appalaches	129	4,9	8,2	21,5	70,3
Laval	114	4,3	6,0	21,4	72,7
Lanaudière	118	4,5	7,0	20,7	72,3
Laurentides	141	5,4	8,0	22,0	69,9
Montérégie	437	16,6	6,9	22,0	71,0
<b>PARC TOTAL</b>	<b>2 634</b>	<b>100,0</b>	<b>8,0</b>	<b>22,4</b>	<b>69,5</b>

Source : Statistique Canada, Recensement de 1991