

**MÉTHODOLOGIE D'INVENTAIRE ET  
D'ÉVALUATION DE LA QUALITÉ DE L'HABITAT**

**RAPPORT SOUMIS À LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**

**METHODOLOGIE D'INVENTAIRE ET  
D'EVALUATION DE LA QUALITE DE L'HABITAT**

**Rapport soumis à la Société d'habitation du Québec**

**par**

**Francine Dansereau**

**Chantal Beaudoin**

**Marcel Gaudreau**

**INRS-Urbanisation  
3465, rue Durocher  
Montréal, Québec  
H2X 2C6**

**Coordonnateur du dossier: Jacques Trudel**

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

**Juin 1989**

Ce document a été préparé dans le cadre du programme de recherche de la Société d'habitation du Québec qui en a autorisé la publication. Les idées qui y sont exprimées ne traduisent pas nécessairement celles de la Société; elles n'engagent que la seule responsabilité du ou des auteurs du document.

## Table des matières

Introduction.....	1
Première partie - Les méthodes d'évaluation de la qualité de l'habitat.....	2
La situation actuelle au Québec et au Canada.....	3
Les données disponibles.....	3
Les besoins exprimés.....	5
Les niveaux fédéral et provincial de gouvernement.....	5
Les municipalités.....	5
Les groupes de pression.....	6
L'industrie.....	6
Les approches et modes d'évaluation préconisés.....	6
Portée de l'évaluation.....	6
Points de vue de l'expert ou de l'utilisateur ?.....	7
Forme des résultats.....	8
Deuxième partie - Projet d'enquête: pour une stratégie «multi-média».....	10
Les principaux champs de l'enquête.....	11
Approche générale proposée.....	12
Un premier dilemme: étude longitudinale ou coupes transversales à intervalles réguliers ?.....	13
L'échantillon.....	14
Les options d'enquêtes retenues.....	17
Le couplage locataire propriétaire-bailleur.....	17
La grille d'observation.....	19
L'option «enquête sur place».....	20
L'option «enquête téléphonique».....	21
Stratégie mitoyenne.....	23
Les instruments d'enquête.....	26
Le questionnaire à l'occupant.....	26
La grille d'observation.....	28
Le questionnaire au propriétaire-bailleur.....	29
Conclusion.....	29

Ouvrages consultés .....	31
Annexe A.....	i
Annexe B - Questionnaire et grille d'observation: esquisse préliminaire.....	i

|

## **INTRODUCTION**

Conformément au mandat confié par la Société d'habitation du Québec à l'Institut national de la recherche scientifique, ce dernier a réalisé une étude sur la méthodologie d'inventaire et d'évaluation de la qualité de l'habitat. L'étude visait

«à caractériser certaines options méthodologiques d'enquête et d'évaluation applicables à un projet d'enquête sur la qualité de l'habitat et la rénovation, et à conseiller la Société dans le choix d'une option, compte tenu des coûts et des conditions de réalisation impliqués».

Quatre séances de travail ont eu lieu réunissant le représentant de la Société et les chercheurs de l'Institut associés au projet. Sur la base de ces discussions, de consultations auprès de firmes de sondage locales et de la documentation disponible sur les expériences pertinentes en Europe et en Amérique du Nord, les chercheurs de l'Institut ont préparé le présent rapport. La première partie pose la problématique des méthodes d'évaluation de la qualité de l'habitat et de leurs intrants et elle retient certaines pistes en fonction des besoins exprimés au Québec et au Canada. La seconde partie propose un projet d'enquête qui laisse ouvertes quelques options; la taille des échantillons et les coûts sont précisés en rapport avec les avantages et inconvénients de chaque option. Des esquisses des principaux outils d'enquête (questionnaire à l'occupant, grille d'observation et questionnaire au propriétaire-bailleur) sont également présentées.

**PREMIERE PARTIE - LES MÉTHODES D'ÉVALUATION DE LA  
QUALITÉ DE L'HABITAT**

Trois préoccupations centrales dominent la problématique des méthodes d'évaluation de la qualité de l'habitat :

- *la portée de l'évaluation*, c'est-à-dire vise-t-on la qualité générale ou minimale (en dessous de laquelle un logement est jugé inadéquat); doit-on englober le logement neuf aussi bien que l'existant; où s'arrête la frontière entre le logement et son environnement et dans quelle mesure ce dernier doit-il être pris en compte ?
- le poids relatif à accorder au *point de vue de l'utilisateur* par rapport à celui d'un *observateur extérieur*, dit «neutre» ou «objectif» ?
- *la forme des résultats* : doit-on opter pour une évaluation globale par indice synthétique unique ou pour des évaluations sectorielles sur plusieurs dimensions ou simplement pour des résultats descriptifs, plus ou moins synthétiques ?

Les méthodes de mesure à privilégier varieront selon les réponses apportées aux questions ci-haut et particulièrement en fonction des objectifs poursuivis dans un contexte précis. Voyons les données actuelles de la situation québécoise et canadienne à cet égard. Nous reviendrons ensuite aux questions posées.

## **LA SITUATION ACTUELLE AU QUÉBEC ET AU CANADA**

### **Les données disponibles**

Actuellement, au Québec, comme dans l'ensemble du Canada, la donnée la plus utilisée reste l'évaluation par l'utilisateur du *besoin de réparation* de son logement. Cette donnée est fournie par Statistique Canada, par le biais 1° des recensements décennal et quinquennal et 2° des enquêtes annuelles sur l'équipement ménager. Cette information est la plus utilisée essentiellement parce qu'elle est basée sur des enquêtes régulières, établies depuis longtemps et qu'elle sert à déterminer les clientèles ayant des «besoins impérieux» de logement, ce qui, comme on le verra plus loin, demeure le premier objectif opérationnel visé par la mise au point d'une méthode d'évaluation de la qualité.

Diverses études (entre autres, Abt Associates 1981; Ekos Research Associates, 1981, 1987, 1988; Beaudry et al., 1983; Dansereau et al., 1988) ont souligné les écarts entre les points de vue des usagers et des observateurs experts sur cette question. Ces écarts varient, en outre, selon le niveau de revenu, le statut d'occupation et la région; les strates les plus pauvres et les ruraux sont généralement moins exigeants, tout comme les propriétaires qui maîtrisent mieux leurs conditions de logement et les possibilités de redressement de situations défectueuses. De même, les réponses des usagers varient selon la formulation de la question et surtout selon le contexte de l'enquête (sur place ou par téléphone). Entre la question du recensement et celle de l'enquête sur les équipements ménagers, cette dernière paraît fournir les résultats les plus fiables et c'est pourquoi elle est utilisée par la SCHL dans l'estimation des clientèles à «besoins impérieux».

Toutefois, une question aussi globale et subjective ne saurait tenir lieu de mesure de la qualité et de son évolution dans le temps; elle ne permet nullement de déterminer le degré d'adéquation d'un logement à des critères d'habitabilité précis et encore moins d'en chiffrer les coûts de mise aux normes. Il faut signaler à cet égard que l'utilisateur peut difficilement faire la distinction entre, d'une part, les besoins d'«un entretien régulier seulement» et les besoins de «réparations mineures» et entre ces derniers et les besoins de «réparations majeures» d'autre part : cela exclut toute possibilité de graduation du besoin de réparation/rénovation par le biais de la question du recensement ou de l'enquête sur les équipements ménagers.

D'autres sources permettent actuellement d'estimer les *activités* de rénovation mais non d'en apprécier le *besoin*. Il s'agit des sondages annuels de la firme Environics Research Ltd auprès des propriétaires occupants de même que des enquêtes périodiques de Statistique Canada sur les *dépenses des familles* et, plus récemment, sur les *coûts du logement*. Ces deux enquêtes, à l'instar de celle d'Environics, ne fournissant des données détaillées que pour les propriétaires occupants. Enfin, l'Enquête nationale sur l'habitation, menée en 1986 par la SCHL, fournit des évaluations détaillées aussi bien sur l'état du logement que sur les travaux d'entretien ou de rénovation effectués, le tout en



rapport avec les caractéristiques des occupants. Cette enquête qui vise aussi bien les logements locatifs que ceux occupés par leurs propriétaires n'a cependant été menée qu'une seule fois. L'échantillon, de plus, exclut une partie du parc (les immeubles de cinq étages ou plus) et ne permet aucune désagrégation des données en deçà du niveau de la province.

Il est donc clair que les données actuellement disponibles ne permettent pas de répondre aux besoins ou aux objectifs de *suivi de la qualité* tant de la part des gouvernements que de l'industrie.

### **Les besoins exprimés**

On peut résumer les besoins exprimés par les utilisateurs comme suit :

#### ***Les niveaux fédéral et provincial de gouvernement***

Dans l'ordre, les besoins exprimés ont trait à :

1. la détermination des clientèles ayant des «besoins impérieux» de logement (en ce qui concerne l'adéquation qualitative ou l'habitabilité) et qu'il convient de desservir par les programmes de logement HLM ou de supplément au loyer;
2. l'évaluation des programmes d'aide à la rénovation qui sont actuellement destinés essentiellement aux ménages à faible revenu;
3. le suivi de la qualité des logements occupés par les bénéficiaires des programmes de logements HLM ou de suppléments au loyer; la façon dont ce stock vieillit et se maintient comparativement aux logements du marché est une préoccupation importante;
4. le suivi de l'évolution générale de la qualité de l'habitat, incluant les questions relatives au milieu environnant le logement.

#### ***Les municipalités***

Les besoins sont les mêmes que ceux des gouvernements mais à un niveau plus désagrégé. Les préoccupations relatives à la prévention et au maintien de

la qualité de l'habitat incitent particulièrement à mettre l'accent sur les variables d'environnement qui sont directement influencées par les interventions municipales en matière d'infrastructure et de réglementation de la construction, de l'occupation du parc résidentiel et des utilisations du sol.

### ***Les groupes de pression***

Les groupes représentant aussi bien les usagers que les producteurs et les gestionnaires de l'habitat sont particulièrement intéressés à disposer de données fiables permettant de juger de l'évolution de l'habitat et des aspects sur lesquels il y a eu ou non amélioration.

### ***L'industrie***

L'industrie du bâtiment souhaiterait disposer de données à la fois plus détaillées (par composante du bâtiment correspondant *grosso modo* aux métiers du bâtiment) et plus désagrégées (par sous-marché régional et par type de bâtiment) sur les besoins de rénovation et sur les travaux effectués. Les fournisseurs qui s'adressent tant aux auto-rénovateurs qu'aux professionnels du bâtiment connaissent des besoins similaires.

À ces diverses catégories d'utilisateurs, il faut ajouter les organismes de recherche dont les besoins recoupent l'ensemble des aspects de la qualité mentionnés jusqu'ici.

## **LES APPROCHES ET MODES D'ÉVALUATION PRÉCONISÉS**

### **Portée de l'évaluation**

Compte tenu de la multiplicité des utilisations potentielles, qu'il faut chercher à maximiser, il semble clair que l'on doive chercher à couvrir à la fois la qualité minimale (le logement «minimum décent») et la qualité *générale*. Cependant, il ne s'agit pas de se donner un instrument d'appréciation du logement neuf qui permette de hiérarchiser les projets ou les réalisations récentes sur la base de

critères beaucoup plus sophistiqués que ce qui est visé ici<sup>1</sup>. Le logement neuf, pour les fins présentes, doit pouvoir être jugé au même titre que l'existant du point de vue de la qualité générale. Là où intervient la distinction entre la qualité minimale et la qualité générale, c'est dans le choix des critères et des méthodes d'évaluation propres à établir la conformité à des exigences minimales (exigences du type «conforme ou non»), d'une part, ou à juger de la performance par rapport à des normes élargies, d'autre part. La qualité générale, à notre avis, doit inclure certains éléments touchant l'environnement mais non la dimension esthétique qui est trop subjective et particulièrement susceptible d'évaluations divergentes selon les catégories sociales et selon que l'on a affaire aux experts ou aux usagers.

### Points de vue de l'expert ou de l'utilisateur ?

Les points de vue de l'expert (observateur entraîné) et de l'utilisateur ne se recoupent que partiellement. Aux fins d'évaluation de l'adéquation à la qualité minimale, il est souhaitable de se baser essentiellement sur des critères «objectifs» ou factuels, que les renseignements soient fournis par un expert ou par l'utilisateur. Plusieurs des éléments se rapportant à la salubrité, à la sécurité et à l'adéquation des équipements mécaniques peuvent être appréciés de cette façon (par exemple, le nombre de prises de courant, l'absence de ventilation ou de fenêtres dans une salle de bain). Toutefois, pour d'autres aspects (la sécurité du système électrique, l'importance des fissures dans les fondations, etc.), l'élément évaluatif ne peut être éliminé complètement et il vaut mieux que cette évaluation soit faite par un observateur entraîné. Par ailleurs, il est souhaitable de disposer de l'évaluation subjective de l'utilisateur sur quelques points précis (par exemple, la qualité des services dans le voisinage) de même que d'une évaluation globale posée en termes d'intention future (question du type : «Prévoyez-vous habiter encore ici dans X années ?), de recommandation à un parent ou un ami ou de satisfaction générale (question du

---

<sup>1</sup> A titre d'exemple, la méthode suisse de classement des projets, par score global pondéré, fournit un indice de performance relative en regard d'une série d'objectifs contemporains (cf. Nations Unies, ECE, Comité de l'habitation, de la construction et de la planification, Méthodes d'évaluation de la qualité et de la valeur d'usage des logements, Suisse, 1983.)

du type: «Tout compte fait, diriez-vous que ce logement est un endroit pour vivre que l'on peut qualifier d'excellent, très bon, moyen, médiocre ou mauvais ?»)

### **Forme des résultats**

Il n'est pas opportun de viser à synthétiser les résultats en une mesure unique parce qu'une pareille méthode pose des problèmes de pondération implicite ou explicite insolubles et parce qu'elle confond les éléments qui entrent dans l'évaluation (par exemple, des vices de structure avec des problèmes de pollution de l'air ou d'eau potable ou encore avec des escaliers dangereux) au point de rendre l'information inutilisable du point de vue de l'intervention. On sait pertinemment que les blocs d'éléments peuvent se classer de façon divergente et en particulier que les défauts des extérieurs sont de mauvais prédicteurs de l'état des intérieurs (cf. Abt Associates sur l'expérience américaine; Dansereau et al., 1988, sur l'expérience des VER à Montréal, Rowe, 1985).

Toutefois, on peut, pour la liste des conditions auxquelles doit correspondre l'habitat «minimum décent», distinguer quelques blocs sur lesquels on procède par sommation d'éléments détaillés (liste de déficiences) et déterminer des seuils d'écart «grave» ou «modéré» par rapport aux normes. L'écart «grave» viserait les déficiences liées à la *salubrité* et à la *sécurité* (par exemple, absence d'installations sanitaires ou de chauffage, vices de structure). L'écart «modéré» désignerait l'éligibilité aux aides à la rénovation (par exemple, sous-équipement sur le plan des systèmes électriques ou de plomberie - autre que la simple présence d'installations sanitaires).

Au-delà de ces seuils, il ne paraît pas utile de disposer d'indice synthétique global ou de mesure continue de la qualité. Ce genre d'indice ne sert habituellement que pour classer et choisir des projets à réaliser ou pour déterminer les niveaux de loyer, en particulier dans les pays européens où l'on dispose d'un parc social très important et où s'exerce un contrôle des loyers du marché privé (la méthode française dite de la «surface corrigée» en constitue un exemple).

Pour les fins poursuivies ici en ce qui concerne la qualité plus générale (au-delà des seuils minimaux), on visera plutôt des résultats *descriptifs* touchant :

- certains éléments critiques de la *cellule* : isolation thermique, insonorisation, humidité (à la fois problèmes de condensation, manque d'étanchéité, infiltrations dues aux inondations, etc.), qualité de l'air, éclairage naturel, ventilation;
- les prolongements du logement : espaces extérieurs privatifs (balcon, terrasse, espace au sol); parties communes (circulations intérieures, espaces extérieurs collectifs);
- l'environnement plus large : services et équipements communautaires; exposition à diverses formes de pollution acoustique ou de l'air; présence d'arbres et de verdure.

Une façon courante d'estimer le degré d'adéquation d'un logement est d'en chiffrer les coûts de mise aux normes. Cette méthode ne s'appliquerait qu'aux situations d'inadéquation «grave» ou «modérée» indiquées plus haut. Il est peu probable que cette méthode puisse s'appliquer sans inspection sur place de tous les logements enquêtés ou, tout au moins, d'une fraction importante d'entre eux. En effet, l'imputation de coûts de mise aux normes sur la base d'informations fournies au téléphone ou par la poste et par référence ensuite à des cas-témoins ayant fait l'objet d'inspections détaillées constitue une procédure plutôt hasardeuse. Elle ne peut en aucun cas permettre d'évaluations globales par région.

DEUXIEME PARTIE - PROJET D'ENQUETE: POUR UNE STRATÉGIE  
«MULTI-MÉDIA»

### **Les principaux champs de l'enquête**

Il découle clairement des remarques de la partie précédente que tout projet d'enquête doit comprendre des indications sur chacun des champs suivants :

- les caractéristiques du ménage occupant : composition du ménage, âge des membres, caractéristiques socio-économiques, mode d'occupation, durée d'occupation du logement, etc.;
- la satisfaction par rapport à la situation de logement, prise globalement et sur des points plus détaillés de l'intérieur, de l'extérieur et du milieu environnant;
- les caractéristiques de base du bâtiment et du logement : localisation, type de bâtiment et âge de la construction, étage et taille du logement, coûts d'occupation;
- les caractéristiques physiques qualitatives du bâtiment et du logement : état et aménagement de l'intérieur du logement et des prolongements, espaces collectifs intérieurs et extérieurs, systèmes mécaniques et équipements, structure et fondations, ouvertures, murs extérieurs, etc. Les indices relatifs à la salubrité et à la sécurité («qualité *minimale*»), mentionnés dans la première partie ainsi que ceux relatifs à l'isolation thermique, à l'insonorisation, à l'étanchéité, à la qualité de l'air, à la ventilation et à l'éclairage naturels se rapporteront essentiellement aux caractéristiques visées par cette section;
- les caractéristiques de l'environnement : accessibilité aux services, degré d'exposition aux diverses formes de pollution et accès à la verdure;
- les besoins et activités de rénovation et d'entretien : nature et coûts des travaux effectués, motifs et modalités de réalisation, estimation du coût des réparations requises pour rendre le logement conforme aux normes.

La prise en compte simultanée de ces différents champs d'informations exige le recours à différents types d'instruments.

### Approche générale proposée

Plusieurs réponses ne peuvent être fournies que par l'occupant lui-même alors que pour d'autres on peut recourir soit à l'occupant, soit à un observateur indépendant. On peut concevoir l'observateur et l'occupant comme interchangeables pour répondre à la plupart des questions d'ordre strictement factuel plutôt qu'évaluatif. Par contre, pour l'évaluation des déficiences et des coûts de réparation ou de questions relativement techniques comme l'état de la structure ou l'étanchéité des fondations, il faut recourir à un observateur indépendant ou expert. Nous optons donc pour une stratégie comportant à la fois un *questionnaire à l'occupant*, qui constitue l'outil premier de l'enquête, et une *grille d'observation* remplie par un observateur entraîné<sup>2</sup>. Enfin, dans le cas des logements occupés par un locataire il faut prévoir un *questionnaire au propriétaire-bailleur* pour répondre à certaines questions, en particulier celles visant les activités d'entretien et de rénovation.

Selon l'importance que l'on attache à une couverture plus ou moins complète de l'ensemble des logements de l'échantillon en regard de chacun de ces instruments, on peut considérer diverses options d'enquête dont les modalités sont discutées plus loin. Toutefois, la stratégie de fond demeure inchangée : le recours à une pluralité d'instruments d'enquête est préconisée pour obtenir des données complémentaires. En outre, la compatibilité avec d'autres sources de données, fournies par le recensement de la population et des ménages, et par les enquêtes sur les équipements ménagers et sur les coûts du logement, constitue une visée importante de la stratégie proposée. C'est par cet ensemble de complémentarités et de passerelles entre des sources et

---

<sup>2</sup> Nous utilisons à dessein les termes «observation» et «observateur entraîné» plutôt qu'«inspection» et «évaluateur» ou «inspecteur» professionnel. Les sources d'erreur liées à cette option sont minimes et les économies de coûts très marquées par rapport à l'option d'engager des inspecteurs professionnels (voir à ce sujet l'expertise de Rowe, 1985 et de Abt Research Associates, 1981). On peut même considérer qu'il y a des avantages à recourir à des non-experts du point de vue de la flexibilité à se plier aux consignes propres de l'enquête. Pour nous, le diplômé de cégep en certificat d'évaluation du bâtiment, formé sur le tas aux particularités de l'enquête-observation, constituerait un recrutement idéal. Avec un outil et une formation adaptés, ce type de personne pourrait aussi effectuer les interviews sur place compte tenu du caractère factuel de la plupart des questions posées à l'occupant.



instruments divers que la stratégie d'enquête présentée ici peut véritablement être qualifiée de «multi-média»

### Un premier dilemme: étude longitudinale ou coupes transversales à intervalles réguliers ?

Plusieurs pays, dont les U.S.A et la France <sup>3</sup>, ont mis au point un système d'enquête logement à portée longitudinale. Coûteux au premier abord, un pareil système présente un ensemble d'avantages qui, à long terme, peuvent se traduire en économies substantielles compte tenu des gains d'information réalisés. Il suppose un échantillon permanent à base spatiale, mis à jour en fonction des transformations enregistrées au niveau local (municipal, en général): nouvelles constructions, démolitions, subdivisions, etc. Cette méthode permet un suivi très précis des conditions *physiques* et *environnementales*. Elle enregistre toute amélioration ou dégradation des conditions, toute augmentation ou diminution du nombre de logements dans un immeuble (y inclus suppression totale), toute transformation d'usage ou du mode d'occupation, et ceci *en rapport avec le suivi des caractéristiques des occupants*. La base de données qui en découle - c'est le cas, par exemple, du Annual Housing Survey aux U.S.A. - offre une richesse d'exploitation qui évite d'effectuer nombre d'autres enquêtes spécialisées. Elle permet surtout d'effectuer à peu de frais des études qui autrement seraient extrêmement coûteuses ou impossibles à réaliser: les études de succession d'occupants qui permettent de se prononcer sur le «filtering down» ou la «gentrification» de tel ou tel segment du parc de logements en sont un exemple.

Compte tenu de ses exigences, de sa complexité et de ses coûts, ce genre de système d'information a suscité jusqu'ici peu d'intérêt au Québec ou au Canada. Nous n'en avons donc pas quantifié la mise au point. On pourrait toutefois envisager de partir de l'échantillon Initial proposé ici pour le retour sur le terrain de l'enquête suivante, en ajoutant un nombre de logements nouveaux

---

<sup>3</sup> Abt Associates Inc. (1988), *Codebook for the Annual Housing Survey Data Base*, Cambridge, Mass., juin, et INSEE (1988), *Les conditions de logement des ménages en 1984*, Collection M133/1988, Paris.

pour refléter la nouvelle construction et remplacer les logements supprimés. Il s'agirait, tout au plus, d'une formule de compromis boiteuse puisque l'échantillon initial serait généré à partir de numéros de téléphone plutôt que sur une base spatiale comme l'enquête logement française de l'INSEE (qui est un retour sur une fraction des logements du dernier recensement) ou le Annual Housing Survey américain.

Précisons, enfin, qu'il faut exclure toute idée de garder une base permanente pour une *fraction* seulement de l'échantillon. Ce choix partiel deviendrait rapidement impossible à gérer. On a affaire ici à deux logiques d'enquête distinctes entre lesquelles il faut trancher.

Le projet d'enquête proposé opte donc pour des coupes transversales à intervalles réguliers. Nous proposons que l'enquête ait lieu tous les *cinq ans*, soit aux années de recensement quinquennal <sup>4</sup>. Il faudra veiller à ce que quelques «questions-passerelles» soient établies entre ces deux sources, relativement à certaines caractéristiques du logement et du ménage et à l'évaluation du besoin de réparations. La jonction avec les enquêtes *annuelles* de Statistiques Canada sur les équipements ménagers et sur les coûts du logement sera, par ailleurs, facilitée par l'incorporation de questions au libellé commun.

### L'échantillon

L'échantillon proposé au niveau du Québec doit permettre une désagrégation par *région* et par *type de bâtiment* ou de logement. Ce sont là, en effet, les deux critères fondamentaux de constitution de marchés distincts. Nous retenons donc comme bases de stratification de l'échantillon la région et le type de bâtiment et nous ajoutons comme critère supplémentaire la distinction rural/urbain afin de nous assurer d'avoir un nombre suffisant de cas pour présenter des résultats significatifs sur l'habitat *rural* (sans désagrégation

---

<sup>4</sup> L'enquête devrait préférablement avoir lieu au printemps (mai, juin), soit après le rapport d'impôt et avant la période des déménagements. On réussirait ainsi à obtenir le plus de réponses possibles sur les défauts de «l'hiver dernier» et de «l'été précédent» mentionnés dans le questionnaire.

régionale toutefois). Normalement, le type de bâtiment devrait pouvoir couvrir la distinction *propriétaire/locataire*. Toutefois, comme les taux d'éligibilité (au critère de durée de résidence: cf. les commentaires des questions-filtres, p. 26) et de réponse sont susceptibles d'être nettement plus faibles chez les locataires, il faut prévoir des quotas spécifiques de propriétaires et de locataires qui reflètent les taux régionaux.

On peut considérer que ces critères de stratification sont susceptibles de fournir une base de données permettant, au niveau de l'analyse, de faire état des distinctions selon les clientèles, c'est-à-dire selon la composition du ménage et le niveau socio-économique. En particulier, on devrait pouvoir fournir des données fiables sur certaines clientèles particulières, telles les personnes âgées, les personnes et les familles vivant sous le seuil de pauvreté, des familles monoparentales, etc. Mais il faut exclure la possibilité de fournir des résultats spécifiques pour les locataires de HLM ou d'autres formes de logement social, leur pourcentage au sein du parc étant trop faible. L'enquête générale servira donc de *point de référence* pour toute enquête visant les clientèles desservies par un programme particulier administré par la Société et qu'il faudrait rejoindre par un échantillon taillé sur mesure.

Nous évaluons à environ 8 000 le nombre de ménages de l'échantillon à l'échelle du Québec, à partir des bases suivantes:

- 7 régions <sup>5</sup>:
  - Montréal
  - Québec
  - Outaouais
  - Estrie
  - Trois-Rivières
  - Saguenay-Lac-Saint-Jean/Nord-Ouest
  - Bas-Saint-Laurent-Gaspésie/Côte-Nord/Nouveau-Québec

---

<sup>5</sup> Nous suggérons d'utiliser comme base les dix régions économiques de Statistique Canada, en les regroupant. Les regroupements présentés ne le sont, bien sûr, qu'à titre d'illustration. Pour plus de détails sur les données disponibles sur le logement au niveau infra-provincial, voir l'annexe A.

- 4 types de bâtiments:
  - maison individuelle (un logement) isolée, jumelée ou en rangée
  - deux ou trois logements
  - quatre logements ou plus sans ascenseur, bâtiment de moins de cinq étages
  - quatre logements ou plus avec ascenseur ou tout bâtiment de cinq étages ou plus.

Ces catégories forment une typologie à 28 cases au maximum; certaines catégories n'étant pratiquement pas représentées dans certaines régions, on peut ramener à 20 au maximum le nombre de cases effectives. Pour tenir compte de l'hétérogénéité interne à chacune (en termes d'âge et de qualité), surtout pour les deux catégories intermédiaires, le nombre de cas par case est fixé à 100 environ. Ceci donne 8 000 cas au total dont on veillera, en outre, à assurer la représentativité du point de vue de la répartition propriétaires/locataires et rural/urbain (quitte à gonfler le rural: cf. commentaires plus haut).

Les répartitions, entre régions et à l'intérieur des régions, par type de bâtiment (trois grandes catégories: 1) maison individuelle isolée, 2) cinq étages ou plus et 3) autre) et par mode d'occupation, connues grâce au recensement, serviront à pondérer l'échantillon pour les résultats et estimations à l'échelle provinciale.

L'échantillon est constitué à partir d'un générateur aléatoire de numéros de téléphone: c'est la méthode la plus simple qui assure une probabilité égale de sélection à tout ménage. Le nombre de ménages non abonnés au téléphone est minime et les délais de mise à jour sont nuls comparés à toute autre base d'inscription. La constitution de l'échantillon lui-même repose sur une série de questions-filtres, discutées plus loin et présentées en annexe. Elles visent:

- 1) la localisation: région et emplacement rural ou non
- 2) le type de bâtiment (basé sur le nombre de logements, le nombre d'étages et la présence ou non d'ascenseurs)
- 3) la durée d'occupation: si moins de 6 mois, élimination ou questionnaire sommaire
- 4) l'usage: si non lieu d'habitation principale (i.e. place d'affaires ou chalet, etc.), élimination.

### **Les options d'enquêtes retenues: avantages et coûts**

Plusieurs options méthodologiques peuvent être considérées: téléphonique, sur place ou par la poste.

Du point de vue du nombre d'éléments d'information pouvant être recueillis, la méthode d'interview face à face est la plus intéressante. Elle permet jusqu'à 250 éléments d'information; le face à face assure une compréhension claire des questions et permet de recueillir des informations relativement précises et détaillées.

L'interview téléphonique permet, elle aussi, une compréhension claire des questions puisqu'un interviewer est en contact avec le répondant. Par ailleurs le nombre d'éléments d'information et leur niveau de détail sont limités par le fait qu'un entretien téléphonique ne peut durer plus de 25 minutes.

Environ 120 éléments d'information peuvent être amassés avec cette méthode.

La méthode d'enquête postale, quant à elle, permet de recueillir en quantité un peu plus d'éléments d'informations que par téléphone mais la forme de l'enquête exige brièveté et simplicité des questions et donc une perte en termes de qualité de l'information recueillie. Compte tenu de ces différentes remarques, la méthode d'enquête par la poste ne s'avère pas être une option à retenir.

Nous avons donc, en tenant compte des remarques précédentes, élaboré deux stratégies d'enquête; la stratégie «enquête sur place» et la stratégie «enquête téléphonique». La description détaillée de ces deux stratégies nécessite auparavant l'éclaircissement de quelques points.

#### ***Le couplage locataire propriétaire-bailleur***

L'enquête vise à recueillir des informations, plus ou moins détaillées selon la méthode de cueillette privilégiée, auprès de propriétaires-occupants et de locataires.

Si l'on souhaite obtenir des informations détaillées sur les travaux effectués ou projetés et sur leurs coûts de même que sur leurs modalités de réalisation

(financement, recours ou non à des entrepreneurs, modalités de détermination du besoin et du calendrier des travaux de rénovation, etc.), il faut s'adresser directement au propriétaire bailleur dans le cas des logements occupés par des locataires.

Sur la base d'enquêtes réalisées ailleurs (Enquête nationale de la SCHL, 1986; Enquête Ekos, 1985 sur l'Ontario métropolitain; Enquête de Raymond, Martin, Chabot et Paré pour le ministère de l'Habitation et de la Protection du Consommateur du Québec, 1985), on ne peut, dans la meilleure des hypothèses, envisager obtenir un taux de réponse supérieur à 15-20% des locataires interviewés et qui forment la liste initiale des propriétaires à contacter. Cet écrémage sera, de plus, entaché de biais systématiques en faveur:

- des petits immeubles où l'on trouve plus souvent un propriétaire habitant lui-même les lieux (par opposition à une «compagnie à numéro», par exemple);
- des villes et régions périphériques (petits immeubles et propriétaires qui sont des notables connus résidant sur place, etc.).

Il faut aussi prendre en compte que la mécanique à mettre en place pour rejoindre ces propriétaires est assez compliquée, longue et onéreuse.

Dans un premier temps, au moment de l'interview avec le locataire, on demande à ce dernier les coordonnées de son propriétaire. Lors de l'Enquête nationale sur l'habitation en 1986, la SCHL a obtenu avec cette méthode 17,5% de renseignements complets. Donc plus de 80% des renseignements sont incomplets (adresse ou numéro de téléphone manquants ou erronés). Il est donc nécessaire dans un deuxième temps de compléter ces informations soit aux différents rôles d'évaluation des municipalités ou des communautés urbaines pour obtenir le nom et l'adresse du propriétaire (ce qui implique des déplacements), soit à l'aide des bottins de références croisées, des annuaires téléphoniques et du service d'assistance annuaire.

Il faut aussi tenir compte du fait que la nature des informations recueillies (dépenses courantes, travaux effectués, revenus, etc.) nécessitera, dans un certain nombre de cas (environ 300), un deuxième appel pour permettre au

répondant de recueillir l'information nécessaire, ce qui augmente la lourdeur de l'opération.

Nous estimons donc qu'à partir d'une liste de départ de 3 200 logements (40% des locataires attendus de l'échantillon), 600 questionnaires seront complétés auprès des propriétaires-bailleurs(soit entre 15% et 20% de la liste de départ). Le coût global est estimé à 55 000\$ dont 15 000\$ pour le seul repérage des noms et numéros de téléphone. Ces coûts restent identiques quelle que soit la stratégie d'enquête retenue (voir tableau p. 25).

Ces coûts paraissent élevés en regard du complément d'information obtenu sur un échantillon inévitablement biaisé, comme on l'a indiqué déjà. Avec ces données, une fois pondérées, on ne pourrait que faire des analyses et des projections à l'échelle de *l'ensemble du Québec* (pas de désagrégation régionale). La désagrégation par type de bâtiment demeurerait toutefois possible.

Ce volet sert essentiellement à obtenir des informations sur les activités de rénovation touchant le parc locatif. Or, le locataire peut sans doute fournir des informations sur les travaux effectués chez lui par son propriétaire ou par lui-même et l'observateur entraîné peut, dans son relevé, préciser les éléments récemment remis à neuf. Ce ne sont là toutefois que des renseignements indirects et partiels sur les activités de rénovation menées par les propriétaires-bailleurs. Néanmoins, si on juge que ces renseignements sont suffisants, on pourrait laisser tomber ce volet.

### ***La grille d'observation; personnel requis***

Peu importe la méthode de cueillette retenue (téléphonique ou face à face) un volet observation-inspection de l'immeuble fait partie de l'enquête. Le nombre d'observations varie selon la stratégie d'enquête choisie comme nous le verrons plus loin.

Ce volet nécessite la mise au point d'une grille d'observation et l'embauche d'interviewers qualifiés. L'enquête, constituée pour l'essentiel d'un «check list» détaillé d'éléments permettant d'établir l'adéquation à des normes (ou

inadéquation «grave» ou «modérée»), ne requiert ni les compétences d'un inspecteur ou évaluateur professionnel ni celles d'un interviewer formé aux questions d'attitudes ou de valeurs. Les qualités requises sont celles d'un «observateur entraîné» du type diplômé de CEGEP en certificat d'évaluation de bâtiment.

### ***L'option «enquête sur place»***

Tout en respectant les critères d'échantillonnage énoncés précédemment, la première option considérée consiste en une enquête par interview sur place et d'observations directes pour tout l'échantillon soit 8 000 interviews-observations complétées.

On prévoit donc que, dans le cadre de cette option, 4 400 propriétaires-occupants et 3 600 locataires (55% et 45% de l'échantillon) seraient interviewés sur place.

La prise de rendez-vous avec l'éventuel répondant se fait par téléphone ce qui permet à ce moment de ne retenir que les gens ayant les caractéristiques nécessaires pour être éligibles (statut d'occupation, durée d'occupation, etc.)

L'interview sur place est menée par un observateur entraîné qui, d'une part, recueille auprès du répondant les informations ayant trait aux caractéristiques du ménage (âge, scolarité, profession, etc.), à la satisfaction à l'égard du logement et de l'environnement, et qui, d'autre part, à l'aide de la grille d'observation, inspecte les différentes parties de l'immeuble. Dans le cas des interviews avec les propriétaires-occupants, il est possible pour l'observateur d'inspecter l'immeuble au complet (intérieur du logement, aires communes, sous-sol, extérieur du bâtiment). Dans le cas des locataires, la visite de l'immeuble ne pourra pas toujours être complète, le locataire n'ayant pas toujours accès au sous-sol, particulièrement dans les immeubles collectifs de moyenne et forte densité. Par ailleurs, les autres parties de l'immeuble seront inspectées (intérieur du logement, aires communes, extérieur du bâtiment). Nous estimons que la perte d'informations encourue par l'impossibilité d'inspecter certains sous-sols n'influencera pas énormément les résultats et qu'il sera possible de dresser un portrait de la qualité de ces immeubles.



Cette stratégie d'enquête implique donc que 8 000 interviews et observations seront complétées. S'ajoute à cela le volet interview auprès des propriétaires-bailleurs (600 questionnaires complétés). Les coûts d'une telle opération se chiffrent à environ 644 000\$ (voir détail des coûts, p. 25).

### ***L'option «enquête téléphonique»***

Cette deuxième stratégie consiste en une enquête téléphonique auprès de tout l'échantillon (8 000 questionnaires complétés) plus un volet observation pour 15% de l'échantillon des propriétaires-occupants (soit 660 inspections). S'ajoute à cela l'opération couplage locataire propriétaire-bailleur qui permettrait de rejoindre, comme nous le disions précédemment, environ 600 propriétaires-bailleurs qui complèteraient le questionnaire téléphonique.

Comme il est aussi nécessaire d'obtenir des informations sur la qualité physique des immeubles appartenant aux propriétaires-bailleurs, des observations auprès de ces immeubles sont donc prévues. Compte tenu d'expériences déjà menées (SCHL, 1986), on peut prévoir qu'au maximum la moitié des propriétaires-bailleurs ayant répondu au questionnaire accepteraient une visite pour fin d'inspection.

De plus, il est à noter que ces observations ne pourront avoir lieu que si le locataire de l'immeuble a, lui aussi, accepté qu'une visite de son logement ait lieu. La mécanique à mettre en place pour le couplage s'alourdit donc quelque peu. D'une part, il faut que le locataire accepte la visite d'un observateur entraîné. D'autre part, il faut retracer le propriétaire-bailleur, qu'il accepte l'entrevue téléphonique et, ensuite, l'observation. Ce n'est qu'une fois toutes ces conditions réunies qu'un couplage est considéré comme complet. Nous estimons donc entre 200 et 300 le nombre d'observations-inspections pour cette catégorie.

Dans le cadre de cette stratégie, 860 visites d'inspection seraient menées (660 propriétaires-occupants, 200 à 300 locataires et propriétaires-bailleurs), ce qui représente 10% de l'échantillon. Cette stratégie d'enquête se chiffrerait à environ 380 000\$ (voir détail des coûts, p. 25).

Cette option est évidemment moins coûteuse que l'enquête sur place mais, comme nous le disions en début de section, l'enquête téléphonique présente certains désavantages. Ce mode de cueillette ne permet pas de recueillir autant d'éléments d'information que le face à face; il faudra donc en sacrifier. En particulier, les aspects suivants ne peuvent, aucunement ou que très partiellement, être touchés par une enquête téléphonique:

- 1) parmi les caractéristiques de base du bâtiment et du logement: dans le cas des logements occupés par des locataires, les indications sur la taille et le type de bâtiment ainsi que l'âge.
- 2) parmi les caractéristiques physiques qualitatives du bâtiment et du logement, il sera impossible de juger de l'état de la structure et des fondations, des murs extérieurs, des prolongements et des espaces collectifs intérieurs et extérieurs; les informations sur l'état des systèmes mécaniques et sur l'isolation-étanchéité de l'enveloppe seront très partielles. *Aucune possibilité de chiffrer l'ampleur des réparations requises ne sera permise par voie téléphonique.*
- 3) parmi les caractéristiques de l'environnement, l'exposition aux sources de pollution autres qu'acoustique ne pourra être abordée autrement que sur un mode subjectif, à travers les perceptions de l'occupant.
- 4) pour les besoins et surtout les *activités* de rénovation et d'entretien, les indications seront très sommaires dans le cas des logements occupés par des locataires (les coûts et modalités de réalisation des travaux de rénovation, en particulier, n'étant touchés que dans les cas où il y a couplage avec l'interview du propriétaire-bailleur).

Les objectifs visés par cette enquête étant assez vastes, on peut prévoir que des choix «douloureux» seront à faire.

De plus, la qualité de l'information est bien moindre par téléphone d'autant plus qu'il s'agit bien plus d'éléments contrôlables par un observateur externe que d'attitudes ou de perceptions individuelles. Enfin, à cause de la limite de temps imposée par l'entretien téléphonique, le niveau de précision pouvant être atteint sera lui aussi moindre que si l'interview était menée sur place. Par exemple,

dans la section portant sur l'entretien et les réparations, l'interview face à face permet d'obtenir des informations nettement plus précises sur les coûts que ne le permet l'entrevue téléphonique où l'interviewer est limité par le temps et ne se situe pas dans le cadre d'une conversation qui permettrait l'établissement d'un climat de confiance et donc la possibilité d'aller chercher plus d'informations exactes.

Les commentaires émis précédemment en ce qui a trait aux possibilités d'analyses et de projections dans le cas du couplage s'appliquent ici aussi. Il est évident qu'avec le nombre limité de visites d'inspection, il ne sera pas possible de désagréger les données par région. Seules des analyses portant sur l'ensemble du Québec seront possibles. On ne pourra donc pas juger de façon fine (par exemple par sous-marché régional) de l'évolution de l'habitat sur certains aspects comme, par exemple, les déficiences au niveau des fondations.

En fait, cette stratégie d'enquête permet d'obtenir, dans le cadre des limites imposées par l'utilisation du téléphone, des données désagrégées par région et par type de bâtiment sur le point de vue de l'usager. Elle ne permet aucunement le même type d'analyse pour les données recueillies suite à une visite d'observation sur place.

### ***Stratégie mixte***

Compte tenu de ce qui précède, à savoir, d'une part, le coût élevé d'une stratégie sur place et d'autre part les désavantages liés à la stratégie téléphonique avec 10% d'observations, une troisième stratégie pourrait être développée qui serait un compromis intéressant.

Cette option aurait les mêmes spécifications que la stratégie téléphonique, soit 8 000 interviews téléphoniques menées auprès des propriétaires-occupants et des locataires. De même, l'opération couplage locataire propriétaire-bailleur aurait lieu de la même façon (600 questionnaires téléphoniques auprès des propriétaires-bailleurs, 200 à 300 à observations sur place auprès des locataires et propriétaires-bailleurs).

L'élément nouveau de cette option consiste à hausser le nombre d'observations auprès des propriétaires-occupants à 50% (soit 2 200 observations).

Cette stratégie mitoyenne permettrait de contrer en grande partie les inconvénients liés à une stratégie essentiellement téléphonique. Il deviendrait à ce moment possible de recueillir des informations sur tous les aspects et ce en nombre suffisant pour permettre une analyse détaillée.

Les coûts de cette variante sont estimés à 470 000\$ (voir détail page suivante).

## STRATÉGIES DE CUEILLETTE

	Option «sur place»	Option téléphonique	Stratégie mitoyenne
Questionnaires complétés	8 000 interviews-observations 55% propriétaires-occupants = 4 400 45% locataires = 3 600	8 000 interviews téléphoniques 55% propriétaires-occupants = 4 400 45% locataires = 3 600	8 000 interviews téléphoniques 55% propriétaires-occupants = 4 400 45% locataires = 3 600
Inspections propriétaires-occupants	Déjà inclus	15% des propriétaires-occupants = 660	50% des propriétaires-occupants = 2 200
Couplage locataires propriétaires-bailleurs	600 questionnaires téléphoniques	600 questionnaires téléphoniques + 200 à 300 observations	600 questionnaires téléphoniques + 200 à 300 observations
Total des observations	Déjà inclus	860 à 990 observations	2 400 à 2 500 observations

## COÛTS

1. Cueillette			
Interviews	328 000\$ <sup>a</sup>	165 000\$	164 000\$
Observations	72 000\$	52 000\$	120 000\$ <sup>b</sup>
Couplage	55 000\$	55 000\$	55 000\$
2. Saisie	126 000\$	72 000\$	80 000\$
3. Direction	63 000\$	36 000\$	48 000\$
TOTAL	644 000\$ (525 000\$ à 725 000\$)	380 000\$ (325 000\$ à 425 000\$)	467 000\$ (400 000\$ à 500 000\$)

a. Tous les frais de déplacement sont imputés à l'élément «interviews».

b. Tous les frais de déplacement sont imputés à l'élément «observations».

### **Les Instruments d'enquête**

Selon l'option retenue, le questionnaire à l'occupant est administré sur place ou au téléphone; le questionnaire au propriétaire-bailleur est administré au téléphone sauf s'il est plus facile de l'administrer sur place en même temps que la grille d'observation ou que l'interview du locataire.

Lorsqu'il y a observation sur place, après une interview téléphonique de l'occupant, certaines questions ou éléments d'observation factuels sont de nouveau recueillis par l'observateur pour fins de validation des réponses de l'occupant.

Dans toutes les options, le contact initial s'établit par téléphone, au moyen de la section «Questions filtres» du questionnaire à l'occupant.

#### ***Le questionnaire à l'occupant***

Le questionnaire à l'occupant débute par la section «Questions filtres» qui vise à sélectionner les répondants. Deux exclusions importantes sont proposées. D'abord, le fait d'habiter une maison mobile parce qu'il s'agit là d'une logique tout à fait particulière face à l'usure et à la dépréciation qui exigerait pratiquement un outil d'enquête spécifique. Deuxièmement, les personnes sur place depuis moins de six mois sont éliminées parce que leur capacité de répondre aux questions sur les défauts de fonctionnement du logement et sur l'environnement est trop réduite. Plutôt que d'éliminer complètement les habitants de maisons mobiles et occupants arrivés depuis moins de six mois, on pourrait les faire passer à la section «Caractéristiques de l'occupant» et leur poser quelques questions élémentaires sur le type de bâtiment et le logement occupé (par exemple nombre de pièces, coût du loyer, etc.).

Selon que l'occupant est propriétaire ou locataire, la suite du questionnaire varie et il faudra préparer à cet égard deux instruments distincts.

La section «Caractéristiques générales du bâtiment et du logement; dépenses courantes» complète les «questions filtres» sur les caractéristiques du bâtiment et aborde les dépenses courantes en rapport avec les services fournis. Elle

comporte neuf éléments d'information pour le locataire et dix-huit pour le propriétaire-occupant.

La section «Description et appréciation des conditions physiques» est identique pour le propriétaire-occupant et pour le locataire et comporte 44 éléments d'information. Elle vise à cerner les caractéristiques qualitatives du logement et plus particulièrement tout défaut relatif aux équipements mécaniques (par exemple plomberie, chauffage), à la cuisine et à la salle de bain de même qu'à l'étanchéité, à la sécurité et à la salubrité du logement. Dans la plupart des cas, nous choisissons des indices *factuels* plutôt que des appréciations; celles-ci sont ramenées à la fin de la section dans une question dichotomisée sur la satisfaction ou les souhaits d'amélioration. Quelques autres questions de perception, sur le bruit notamment, sont insérées ailleurs dans la section. Enfin, il est à noter que la question classique sur le «besoin de réparations» qui fait le pont avec l'enquête sur les équipements ménagers apparaît AVANT la liste de défauts possibles, afin d'éviter que l'interviewé soit trop influencé par la prise de conscience des défauts éventuels de son logement.

Pour vérifier les effets de l'une ou l'autre procédure, on pourrait au niveau du pré-test poser la question *avant* ou *après* l'énumération des défauts à deux groupes-contrôles.

La section «Entretien, réparations, améliorations» est plus élaborée pour le propriétaire occupant (30 éléments d'information) que pour le locataire (14). Plutôt que de demander: «Avez-vous au cours de l'année ... effectué des travaux de rénovation ou d'entretien ?», elle passe en revue toutes les possibilités avec l'interviewé. Si cette formulation devait s'avérer trop longue, on pourrait adopter la première méthode (utilisée notamment pour l'enquête 1986 de la SCHL) mais nous sommes d'avis que la réponse serait moins exacte.

La plupart des questions de cette section sont distinctes pour le locataire (questions sur les habitudes d'entretien de son propriétaire, les travaux effectués dans le logement par le locataire ou par son propriétaire) et pour le

propriétaire-occupant (nature et modalités des travaux effectués dans le logement, sur le site et sur le bâtiment).

La section «Description et appréciation de l'environnement» ne comporte que quelques questions posées à l'occupant (pour 26 éléments d'information très succints); elles sont identiques qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un propriétaire-occupant. Les questions portent sur la présence de services, certaines caractéristiques de la rue et sur l'appréciation par rapport à divers aspects de l'environnement, y compris les services municipaux.

La dernière section, «Caractéristiques du ménage occupant», est presque identique pour les propriétaires et les locataires. Elle décrit les caractéristiques socio-démographiques et économiques du ménage et se termine par des questions sur les intentions futures du ménage et leurs aspirations en matière de choix résidentiel. On y retrouve vingt éléments d'information pour le propriétaire-occupant et dix-huit pour le locataire.

### ***La grille d'observation***

La grille d'observation sert à consigner un certain nombre de caractéristiques factuelles de l'immeuble, (en particulier des précisions sur le type d'immeuble) et toute une série d'indications sur la vétusté ou les défauts possibles de conception et de fonctionnement du logement. Les caractéristiques de l'environnement (c'est-à-dire usages adjacents, exposition aux sources de pollution et accès à la verdure) sont également consignées sur la grille d'observation. *Une évaluation des coûts de mise aux normes du bâtiment accompagne la grille d'observation.* Cette évaluation pourrait être décomposée par grand poste, correspondant, par exemple, à la nomenclature des «travaux projetés» à la question E1 ou, si l'on souhaite plus de détail, à la nomenclature des «travaux effectués» à la question E8 de la section «Entretien, réparations et améliorations».

Cette grille d'observation devrait pouvoir être remplie en moins d'une heure par un observateur entraîné (excluant les questions posées à l'occupant).



### ***Le questionnaire au propriétaire-bailleur***

Le questionnaire au propriétaire-bailleur vise à obtenir certaines précisions sur les caractéristiques de l'immeuble (par exemple date de construction, nombre exact de logements) et sur les coûts et pratiques d'entretien qui le caractérisent. Les activités de rénovation, leurs motifs et modalités de réalisation constituent le bloc le plus important du questionnaire. Ce dernier comprend, au total, 55 éléments d'information, y inclus les caractéristiques socio-économiques du répondant (version sommaire des questions posées à l'occupant), le profil du propriétaire (statut de propriété et importance du portefeuille immobilier), la date et les motifs de l'achat.

Dans toutes les options, le questionnaire s'administre au téléphone, éventuellement en deux entretiens successifs à cause des informations sur les coûts et revenus demandées.

### **CONCLUSION**

Les données actuellement disponibles ne permettent pas de répondre aux besoins ou aux objectifs de suivi de la qualité de l'habitat, d'où la nécessité de se donner une stratégie d'évaluation du parc existant de logements. La première partie a permis de dégager une méthode d'évaluation qui distingue la qualité minimale de la qualité générale.

La qualité minimale est établie sur la base d'une liste de conditions minimales auxquelles doit correspondre l'habitat «minimum décent» (exigences du type «conforme ou non» par rapport à des éléments factuels). Tout en rejetant l'idée d'une mesure unique, il est proposé de déterminer des seuils d'écart «grave» ou «modéré» par rapport aux normes en procédant par sommation d'éléments détaillés (liste de déficiences) correspondant à quelques blocs (par exemple, plomberie-chauffage, structure et fondations, installations sanitaires, etc.). Il s'agit d'une méthode semblable, en gros, à la méthode américaine.

La qualité générale, pour sa part, est définie à partir d'éléments plus globaux. Ici, on visera plutôt des résultats descriptifs se rapportant à certains éléments

critiques de la cellule, aux prolongements du logement et à l'environnement plus large. Dans ce cas, l'inspiration est surtout européenne.

Une composante importante du mandat était de conseiller la SHQ sur le choix d'une stratégie d'enquête. La deuxième partie présente fondamentalement deux options qui se différencient en termes de coûts, d'une part, et d'autre part, de niveaux de résultats attendus tant en qualité qu'en quantité. La Société devra faire un choix en fonction de ses disponibilités financières et de ses besoins propres, bien sûr, mais aussi en tenant compte des besoins variés des différents utilisateurs de données qualitatives sur l'habitat. Quant à nous, nous jugeons préférable de retenir l'option qui permettra de maximiser les retombées de l'enquête, soit l'option «enquête sur place». Mais, compte tenu du coût relativement élevé d'une stratégie sur place et des désavantages liés à la stratégie téléphonique (peu dispendieuse), une troisième stratégie est présentée. Cette stratégie mitoyenne pourrait constituer un compromis intéressant en ce qu'elle permettrait de contrer plusieurs des inconvénients liés à une stratégie essentiellement téléphonique.

## OUVRAGES CONSULTÉS

### A. Documents de référence

- ABT ASSOCIATES INC., (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., juillet.
- ASSOCIATION CANADIENNE DES RESPONSABLES DE L'HABITATION ET DE L'URBANISME, (1988), *Processus de consultation sur la restauration des logements*, mémoire présenté à la SCHL, juillet.
- BEAUDRY, Michel, Gérard DIVAY et Geneviève TURCOTTE, (1983) *L'expérience résidentielle*, Montréal, INRS-Urbanisation, décembre (miméo.).
- CLAYTON RESEARCH ASSOCIATES, (1989), *Residential Renovation Data*, Ottawa, CMHC, février.
- DANSEREAU, Francine, Louise BOULAIS et Marcel GAUDREAU, (1988), *Relevé et analyse des expériences d'enquêtes les plus représentatives, effectués au Québec, touchant la qualité des logements*, Montréal, SHQ, octobre.
- EKOS RESEARCH ASSOCIATES INC., (1981), *Pilot Study of Physical House Condition and Rehabilitation Need—Overview of the Ottawa Pilot: Approach, Findings, Implications*, Ottawa, CMCH, 5 juin.
- EKOS RESEARCH ASSOCIATES INC., (1985), *The Coming Crisis: Low Rise Rental Housing in Metropolitan Ontario*, Toronto, Ministry of municipal Affairs and Housings.
- EKOS RESEARCH ASSOCIATES INC., (1987), *Improving upon Survey Measures of Physical House Conditions*, Ottawa, CMCH, 16 juin.
- EKOS RESEARCH ASSOCIATES INC., (1988), *An Examination of the Census and HIFE Need for Repair Questions for the 1991 Census*, Ottawa, CMCH, 21 juin.
- INSEE, (1988), *Les conditions de logement des ménages en 1984*, Collection M133/1988, Paris.
- NATIONS UNIES, ECE, Comité de l'habitation, de la construction et de la planification, *Méthodes d'évaluations de la qualité et de la valeur d'usage des logements*
- Suisse, 1983. Version française.
  - The Netherlands, 1983. Version anglaise.
  - France, 1983. Version française.
  - Federal Republic of Germany, 1985. Version anglaise.
  - Belgique, 1985. Version française.
  - Switzerland, 1985. Version anglaise.
  - Synthesis of country notes prepared by the Secrétariat, 1986.

- RAYMOND, CHABOT, PARÉ ET CIE, (1984), *Étude sur la rentabilité d'un échantillon d'immeubles à logements locatifs*, Montréal, Ministère de l'Habitation et de la Protection du Consommateur, avril.
- ROWE, Andy, *The Municipal House Condition Survey Package: Analysis of Design Issues and Recommendations for Future Development*, Ottawa, CMCH.
- TEEGA RESEARCH CONSULTANTS INC., (1988), *A Review of Research on Residential Renovation*, Ottawa, CMCH, octobre, (Draft).
- TRUDEL, Jacques, (1988), *Avis concernant la poursuite des études sur l'évolution de la qualité des logements au Québec*, Montréal, SHQ, Direction de l'analyse et de la recherche, avril.
- TRUDEL, Jacques, McCANN, Bernard, (1989), *L'Amélioration des données sur la qualité des logements et la rénovation*, Montréal, SHQ, Direction de l'analyse et de la recherche, Mars, version révisée.
- B. Documents méthodologiques**
- ABT Associates Inc, (1988), *Codebook for the Annual Housing Survey Data Base*, Cambridge, Mass., juin.
- 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, octobre, annexe A, enquête VER : extraits du questionnaire, Annexe G, Questionnaire de l'enquête sur le logement à Ville de Saint-Laurent (1976).
- DURAND, Christiane, (1987), *Méthodologie d'évaluation de la qualité des logements*, SHQ, Direction de l'analyse et de la recherche, janvier.
- EKOS RESEARCH ASSOCIATES INC., (1987), *Final report for the 1986 National Housing Study*, Ottawa, CMCH, février.
- EKOS RESEARCH ASSOCIATES INC., (1987), *Improving Upon Survey Measures of Physical House Condition*, Ottawa, CMHC, juin.
- FORTIN, Maude, avec la collaboration de Jacques MORENCY et Jacques TRUDEL, *Programme de Supplément au loyer sur le marché locatif privé. Questionnaire en vue d'évaluer la qualité des logements et la satisfaction des bénéficiaires vis-à-vis le programme*. SHQ, novembre.
- INSEE, (1988), *Enquête sur le logement 1988*, Paris, questionnaires.
- SCHL, (1986), *Enquête nationale sur l'habitation*, Ottawa, juillet, questionnaires.
- STATISTIQUE CANADA, (1987), *L'enquête sur les frais de logement de 1987*, Division des enquêtes-ménages.

## ANNEXE A

## ANNEXE A

### DECOUPAGES GEOGRAPHIQUES A DES FINS STATISTIQUES DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT

	Prix de la construct.	Prix à la consom.	Permis de bâtir	Mises en chantier
<b>RMR et AG</b>				
Les 6 RMR (Hull distinct)			n. de log. par type	n. de log., n. par type
Mtl, Québec, Ottawa-Hull	maison, terrain, prix total	habitation: -loyer -log. en pr.		
Mtl, Québec, Ottawa, Chic.	sal. synd.: -16 métiers -indice ag.			
Les 4 AR de 50000 h. +				n. par type
Toutes les AR				n. de log.
<b>DIVISIONS DE RECENS.</b>				
Munic. dans les divisions de R			n. de log. par type	
Munic. dans les RMR			valeur dom.	
Munic. dans les 10 régions éc.*			valeur dom.	
Munic. de 10000 h. +				n. de log.

\* Bas-St-Laurent-Gaspé, Saguenay-Lac-St-Jean, Québec, Trois-Rivières, Cantons-de-l'Est, Montréal, Outaouais, Nord-Ouest, Côte-Nord, Nouveau-Québec.

N.B. : La SCHL compte 11 succursales au Québec dans 9 régions différentes

#### PUBLICATIONS :

- SC, *Statistiques des prix de la construction*, cat. 62-007 (trimestriel)
- SC, *Prix à la consommation et indices des prix*, cat. 62-010 (trimestriel)
- SC, *Permis de bâtir*, cat. 64-001 (mensuel) et 64-203 (annuel)
- SC, *Logements mis en chantier et parachevés*, cat. 64-002 (mensuel)
- SCHL (Bureau régional du Québec), *Statistiques du logement* (publication maintenant trimestrielle)
- SCHL, *Statistiques du logement au Canada* (publication annuelle)

**ANNEXE B - QUESTIONNAIRE ET GRILLE D'OBSERVATION:  
ESQUISSE PRÉLIMINAIRE**

*Le tableau ci-dessous présente une esquisse des trois outils d'enquête proposés. La forme et l'ordre des questions, de même que le précodage ne sont pas finalisés. Nous avons cependant porté un soin attentif au choix et à la formulation des questions, en consultant des sources diversifiées. Chaque fois qu'une question est empruntée à une source déjà existante, nous en indiquons la provenance; mais la formulation de la question est parfois transformée pour être mieux comprise.*

*Pour plus de clarté, nous avons inscrit en italiques les éléments d'information qui ne sont présents que sur la grille d'observation. On comprendra que lorsqu'il n'y a pas de visite sur place ces informations sont absentes.*

#### QUESTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE (colonne «Source» de l'Annexe B).

- A. SCHL (1986), Enquête nationale sur l'habitation, Ottawa, juillet,
  - questionnaire locataire
  - questionnaire propriétaire
  - questionnaire propriétaire-bailleur
  - document technique
- B. FORTIN, Maude, avec la collaboration de Jacques MORENCY et Jacques TRUDEL, *Programme de Supplément au loyer sur le marché locatif privé. Questionnaire en vue d'évaluer la qualité des logements et la satisfaction des bénéficiaires vis-à-vis le programme.* SHQ, novembre.
- C. STATISTIQUE CANADA, (1987), *L'enquête sur les frais de logement de 1987*, Division des enquêtes-ménages.
- D. ABT Associates Inc, (1988), Codebook for the Annual Housing Survey Data Base, Cambridge, Mass., juin.
 

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, octobre.
- E. Annexe A, enquête VER : extraits du questionnaire (1979).
- F. Annexe G, Questionnaire de l'enquête sur le logement à Ville de Saint-Laurent (1976).



- G. EKOS RESEARCH ASSOCIATES INC., (1985), *The Coming Crisis: Low Rise Rental Housing in Metropolitan Ontario*, Toronto, Ministry of municipal Affairs and Housings.
- H. INSEE, (1988), *Enquête sur le logement 1988*, Paris, questionnaires.
- I. STATISTIQUE CANADA (1987), *L'équipement ménager*, catalogue 604-202 (annuel), mai.

QUESTIONS FILTRES

	Questionnaire				
	Occupant		Prop. bailleur	Grille d'observation	Source
	P.occ	Loc.			
<b>(Vérification du numéro de téléphone)</b>					
A1. Suis-je bien au _____ ?	X	X			
A2. Ce numéro de téléphone est-il celui d'une résidence privée (habitation) ou celui d'un commerce ou autre place d'affaires ?	X	X			
1. Résidence privée (Passez à la question suivante)					
2. Commerce ou autre (Terminez l'entrevue)					
A3. Le logement où vous êtes actuellement est-il votre résidence principale ?	X	X			
1. Oui					
2. Non (Demandez s'il y a quelqu'un d'autre dont c'est la résidence principale et continuez l'entrevue avec ce dernier. Si non obtenez le nom d'un occupant adulte habituel - etc: autres instructions ...- Si non, terminez l'entrevue)					

A4. Etes-vous propriétaire ou locataire du logement que vous habitez présentement ?

Propriétaire: Unique \_\_\_\_\_  
 Copropriété divisée (condominium) \_\_\_\_\_  
 Copropriété indivise (avec des  
 personnes habitant d'autres  
 logements) \_\_\_\_\_

Locataire: \_\_\_\_\_ (SI locataire, question suivante)

A5. Le propriétaire de l'immeuble dans lequel est situé votre logement est-il:

1. Une compagnie privée ?
2. Un particulier occupant l'immeuble ?
3. Un particulier n'occupant pas l'immeuble ?
4. Une coopérative dont vous êtes membre ?
5. Autre (SCHL, Office municipal d'habitation, organisme sans but lucratif) ?
8. Ne sait pas

Oui Non

A6. Habitez-vous une maison mobile ?

1 2

➡ SI OUI,  
 terminez  
 l'entrevue

A7. Depuis combien de temps habitez-vous ce logement ?

Mois: \_\_\_\_\_  
 Année: \_\_\_\_\_

➡ SI 6 mois ou moins, terminez l'entrevue

X	X				F
		X			E
X	X				
X	X				F

A8. Adresse du logement (ou immeuble):

\_\_\_\_\_

# civique	Rue	Municipalité
-----------	-----	--------------

➔ Si autre qu'une adresse urbaine évidente, posez la question suivante

A9. Votre logement est-il situé dans une agglomération de moins de 2 500 habitants ?

Oui	Non
1	2

ou formulation alternative:

➔ Considérez-vous que vous habitez dans un secteur rural, c'est-à-dire sur un rang ou une route isolée, ou plutôt dans un village, une ville ou une banlieue ?

1. Rural, route isolée
2. Ville, village, banlieue

A10.

a) Combien d'étages y a-t-il dans cet immeuble (Ne pas compter un sous-sol ou un demi sous-sol même s'il comporte un logement indépendant) ?

1. 1 étage
  2. 2 étages
  3. 3 étages
  4. 4 étages
  5. 5 étages et plus: \_\_\_\_\_
- Nombre

b) A quel étage se situe votre logement (ne pas compter le demi étage s'il y en a; si le logement est au sous-sol ou au demi sous-sol, inscrire 0) ? \_\_\_\_\_

X	X			
X	X			
X	X			
X	X	X	E	
X	X	X	E	

**A11. Combien de logements y a-t-il au total dans cet immeuble ? (Si l'immeuble est relié à un autre immeuble par un mur mitoyen - ex: maison jumelée - ne pas compter les logements situés dans le(s) immeuble(s) contigu(s))**

1. 1 logement (maison individuelle détachée ou jumelée ou en rangée, i.e. maison de ville)
2. 2 logements (duplex)
3. 3 logements
4. 4 logements
5. 5 logements et plus:             
Nombre

**A12. Y a-t-il un ascenseur ?**

Oui	Non
1	2

X	X	X	X	E
X	X		X	

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU BATIMENT ET DU LOGEMENT; DÉPENSES COURANTES

	<u>Questionnaire</u>				
	Occupant		Prop. bailleur	Grille d'observ- ation	Source
	P.occ	Loc.			
<p><b>➡ (Demandez seulement si le répondant occupe une maison individuelle c'est-à-dire un immeuble ayant un seul logement)</b></p> <p><b>B1. Cette maison est-elle ...</b></p> <p>1. Isolée ? (c'est-à-dire détachée de tous les côtés)</p> <p>2. Jumelée ou en rangée ? (c'est-à-dire reliée sur un ou deux côtés par un mur mitoyen à une autre habitation)</p> <p><b>B2. A l'étage où habite le ménage interviewé, combien y a-t-il de logements desservis par une circulation commune (escalier, corridor ou ascenseur) ? _____</b></p> <p><b>B3. L'adresse du ménage est-elle ...      Un numéro civique sans numéro d'appartement ?      Un numéro civique avec un numéro d'appartement ?</b></p> <p style="padding-left: 150px;">1    2</p> <p><b>B4. En quelle année, avez-vous acheté cette maison (ou cet immeuble) ?</b></p> <p>Mois: _____</p> <p>Année: _____</p>	x	x		x	
				x	E
				x	E
	x		x		

B5. A votre connaissance, quand ce logement a-t-il été construit ? 19\_\_\_\_\_

➔ Si on ne connaît pas l'année exacte, utilisez une des catégories suivantes, et encerclez le chiffre approprié

1. Avant 1920
2. 1920-1945
3. 1946-1960
4. 1961-1970
5. 1971-1980
6. Depuis 1981
7. Ne sait pas

B6. Combien louez-vous de logements dans l'immeuble ? \_\_\_\_\_  
(excluant le logement du concierge ou du répondant)

B7. Combien de logements sont présentement inoccupés ? \_\_\_\_\_

B8. Tirez-vous un revenu de location de l'immeuble que vous habitez ?

Oui	Non
1	2

➔ Si oui, passez à la question suivante

B9. A combien se chiffre le total des revenus bruts de location de la dernière année ? \_\_\_\_\_ \$

B10. Quel montant payez-vous par mois pour le loyer de ce logement ? \_\_\_\_\_ \$

➔ OU LOCATION SANS PAIEMENT DE LOYER (par exemple, travail en échange du loyer)

X	X	X	X	E(A)
		X		A
		X		A
X				A
		X		
	X			A

**B11. Lesquels des items suivants sont compris dans le prix du loyer ? (Si non compris, précisez le montant par année et indiquez RIEN s'il n'y a aucune dépense à ce titre)**

	Oui	Non	Montant/ Année	Rien
Eau	---	---	_____	---
Électricité	---	---	_____	---
Autres combustibles pour le chauffage et la cuisson (gaz, huile ou mazout, charbon, etc.)	---	---	_____	---
Stationnement	---	---	---	---
Taxes	---	---	---	---

X

F

**B12. A combien s'élevaient vos dépenses de l'année 198? pour chacun des postes suivants ? (Si l'immeuble comporte une partie louée ou s'il s'agit d'une copropriété, comptez seulement la part des dépenses attribuable à votre logement)**

	Montant/Année
Eau	_____
Électricité	_____
Autres combustibles pour le chauffage et la cuisson (gaz, huile ou mazout, charbon, etc.)	_____
Stationnement	_____

X

F



B13. Détenez-vous une police d'assurance habitation ?

1. Oui

Prime annuelle (\$)

Précisez: Assurance «locataire» ou biens personnels \_\_\_\_\_  
Assurance «propriétaire» sur l'immeuble \_\_\_\_\_  
Assurance «propriétaire» combinée \_\_\_\_\_

2. Non

B14. Y a-t-il encore une hypothèque sur votre  
immeuble ? (Comprenant 1ère et 2ième  
hypothèque)

Oui

Non

1

2

➡ Passez à  
la question  
suivante

B15. Quel est le montant approximatif du principal qui reste à payer sur les hypothèques ?

Principal hypothécaire \_\_\_\_\_,00 \$

B16. Quel est le montant des versements réguliers ?

Paiement hypothécaire \_\_\_\_\_,00 \$

B17. Ces versements comprennent-ils l'impôt foncier ?

Oui

Non

1

2

B18. Au total, à combien s'élevaient, environ, les taxes foncières  
annuelles sur cet immeuble, en 198?? (compter les taxes  
municipales, les taxes scolaires, la taxe d'eau et les taxes  
immobilières spéciales).

\_\_\_\_\_,00 \$

X

X

X

X

A

X

X

A

X

X

C

X

X

C

X

X

A

B19. Quel pourcentage de vos investissements et/ou de votre actif cet immeuble représente-t-il en tout ? \_\_\_\_\_%

X

A

**Si copropriétaire, posez les trois (3) questions suivantes:**

B20. Y avait-il des frais de copropriété (condominium) en 198? ?

Oui

Non

X

C

1

2

➡ **Passez à la question suivante**

B21. Quel a été le montant total versé en 198? au titre des frais de copropriété (condominium) ? \_\_\_\_\_\$

X

C

B22. Les frais de copropriété (condominium) comprenaient-ils:

Oui

Non

X

C

l'impôt foncier ?

1

2

le chauffage ?

1

2

l'électricité ?

1

2

l'eau

1

2

B23. L'alimentation en eau est-elle assurée par un réseau d'aqueduc ou par un puits ?

X

X

1. Réseau d'aqueduc

2. Puits

B24. L'évacuation des eaux usées est-elle assurée par le réseau d'égouts municipaux ou par une fosse septique ?

- 1. Réseau d'égouts
- 2. Fosse septique

	x		x				
--	---	--	---	--	--	--	--

## DESCRIPTION ET APPRÉCIATION DES CONDITIONS PHYSIQUES

## Questionnaire

	Occupant		Prop. bailleur	Grille d'observation	Source
	P.occ	Loc.			
<b>CETTE SECTION PORTE SUR LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE VOTRE LOGEMENT</b>					
<b>C1.</b>					
a) Combien de pièces votre logement compte-t-il ? (Veuillez inclure la cuisine, le salon, la salle à manger, les chambres à coucher et toute pièce finie au grenier ou au sous-sol. Ne pas compter les salles de bains, les corridors, les vestibules, les pièces non finies et les pièces utilisées uniquement pour affaires). _____	X	X		X	A
b) Combien de chambres à coucher votre logement compte-t-il ? _____	X	X			A
<b>C2. (QUESTION ANNULÉE)</b>					

C3.

a) Combien de salles de bain complètes votre logement compte-t-il ? (Une salle de bain complète comprend une toilette avec chasse d'eau, une baignoire ou une douche et un lavabo avec eau canalisée. Compter comme une salle de bain complète les cas où ces trois éléments sont disposés sur deux pièces).

b) En plus de cette (ces) salle(s) de bain complète(s), combien y a-t-il de salles d'eau incomplètes dans votre logement (salle avec toilette et lavabo ou salle avec baignoire ou douche) ?

C4. Y a-t-il une cuisine complète dans votre logement, c'est-à-dire une cuisine comprenant un évier avec eau canalisée, un réfrigérateur en bon état et une cuisinière ou un poêle ?

Oui

Non

1

2

	X	X	X	A (E)
	X	X	X	A (E)
Oui	X	X	X	A
1				

C5. Quel est le principal combustible utilisé pour chauffer ce logement ? (Encerclez le chiffre applicable. Si vous utilisez un second type de combustible pendant au moins le tiers du temps, encerclez aussi un chiffre dans la deuxième colonne).

	Principal combustible	Combustible secondaire
Mazout ou kérosène	1	1
Gaz canalisé (p. ex., gaz naturel)	2	2
Gaz en bouteille (p. ex., propane)	3	3
Électricité	4	4
Charbon ou coke	5	5
Bois	6	6
Autre (précisez) : _____	7	7

C6. Quel sorte de système de chauffage y a-t-il dans votre logement ? Indiquez l'équipement le plus généralement utilisé.

1. Un système central (à air pulsé, vapeur ou eau chaude) avec des éléments de chauffage dans chaque pièce.
2. Des plinthes électriques fixes dans chaque pièce.
3. Un poêle ou une fournaise fixe sans distribution mécanique dans chaque pièce.
4. Des éléments de chauffage portatifs (chaufferettes électriques, au gaz, etc.)
5. Autres (précisez) : \_\_\_\_\_

C7. Pouvez-vous régler la température de votre logement avec un thermostat en bon état de fonctionnement

Oui	Non	Ne sait pas
1	2	9

X	X		X	A
X	X		X	E (B)
X	X		X	A

C8. Ce logement est-il équipé en vue de l'utilisation d'une lessiveuse-sécheuse (c'est-à-dire raccord de plomberie, entrée de 220 pour la sécheuse) ?	Oui 1	Non 2	X	X	X	E
C9. Combien de chambres à coucher n'ont pas de penderie ou «garde-robe» fixe ? (Si toutes les chambres en ont, inscrire 0).			X	X	X	E
C10. Disposez-vous d'un espace extérieur privé tel que cour ou jardin, balcon, terrasse ?	Oui 1	Non 2	X	X		E
C11.						
a) Est-ce que votre logement comporte des ouvertures (fenêtre ou porte vitrée) sur au moins deux côtés ?	Oui 1	Non 2	X	X	X	E
b) Si non, avez-vous l'air climatisé ?	Oui 1	Non 2	X	X	X	E
C12. Votre logement nécessite-t-il des réparations ? (Ne tenez pas compte des rénovations, rajouts ou transformations souhaités ni des travaux d'amélioration en vue d'économiser l'énergie).			X	X	X	I
1. Oui, des RÉPARATIONS MAJEURES (par exemple, tuyaux corrodés, fils électriques endommagés, planchers affaissés, murs renflés, murs et plafonds humides, fondations qui s'effritent, marches et porches qui pourrissent)						
2. Oui, des RÉPARATIONS MINEURES (par exemple, petites fissures dans les murs intérieurs et les plafonds, appareils d'éclairage et interrupteurs brisés, évier qui fuit, carreaux de fenêtre fêlés ou brisés, quelques bardeaux ou parties du revêtement extérieur manquants, peinture écaillée par endroits)						
3. Non, seulement UN ENTRETIEN RÉGULIER (par exemple, peinture, réparation des robinets qui fuient, gouttières obstruées)						

**Si le logement nécessite des réparations majeures:**

C13. A votre connaissance, les défauts qui exigeraient ces réparations majeures, existent-ils depuis plus d'un an ?

Oui

1

Non

2

x	x			--	



C14. Nous allons maintenant passer en revue une série de particularités ou de déficiences qui peuvent se présenter dans un logement. Je vais vous demander de m'indiquer pour chaque cas si OUI ou NON cette caractéristique ou déficience existe actuellement.

CUISINE:	Oui	Non	NAP				
1) Pas assez de surface de travail	1	2		X	X	X (norme)	E
2) Pas assez d'espace de rangement à une hauteur commode	1	2		X	X		E
3) Robinets d'eau chaude et d'eau froide séparés (pas de mélangeur)	1	2		X	X	X	E
4) <i>Évier non encastré et trop profond</i>	1	2				X	E
<b>SALLE DE BAIN:</b>							
1) Absence de douche	1	2		X	X		E
2) Absence de baignoire	1	2		X	X		E
3) Absence de robinet mélangeur pour l'eau chaude et froide dans le lavabo de la salle de bain	1	2		X	X	X	E
4) <i>Pas de fenêtre qui s'ouvre ou pas de bouche d'aération</i>	1	2				X	--
5) <i>Revêtement des murs près du bain ou de la douche décollé, fissuré, désagrégé, autre</i>	1	2				X	A
<b>BALCON: (SI PAS DE BALCON, ENCERCLEZ 9)</b>							
1) <i>Le bois ou le métal de l'armature, du plancher ou de la rampe de sécurité est pourri ou rouillé</i>	1	2	9			X	E
2) <i>La rampe de sécurité n'est pas bien attachée</i>	1	2	9			X	E

ENSEMBLE DU LOGEMENT:	Oui	Non	NAP					
Nécessité de passer par une chambre à coucher pour aller à la salle de bain (s'il y en a une seule)	1	2		X	X		X	E
Pièces habitées, dépourvues de fenêtre ou d'un système de ventilation (excluant les pièces utilisées exclusivement pour le rangement ou les pièces attenantes dans un plan ouvert; par exemple: salle de séjour, salle à manger, cuisine ou un salon double)	1	2		X	X		X	E
<i>Portes ou fenêtres, intérieures ou doubles, qui ouvrent ou ferment mal</i>	1	2					X <sup>a</sup>	E
<i>Bois des cadres de fenêtres pourri ou montrant d'autres signes de détérioration</i>	1	2					X	E
<i>Fenêtres de pièces habitables manquant de fenêtres doubles (excluant les portes et les fenêtres de verre isolant)</i>	1	2					X	E
<i>Trous plus grands qu'un poing dans les murs, le plafond ou le plancher</i>	1	2					X	E
Plusieurs fissures ouvertes sur les murs et les plafonds	1	2		X	X		X	E (D)
<i>Plâtre et peinture des murs et des plafonds dégradés sur une surface d'au moins 1 pi carré (écaillé, effrité, etc.)</i>	1	2					X	D
<i>Certains interrupteurs ne fonctionnent pas</i>	1	2					X	E
<i>Toutes les pièces n'ont pas au moins une prise de courant qui fonctionne</i>	1	2					X	D
Problèmes posés par la disposition ou l'entreposage des ordures (ex. : pas de dépôt ou manque d'espace, odeurs désagréables, vermine, etc.)	1	2		X	X		X	E

a) Norme % des ouvertures

	Oui	Non	N'occupait pas le logement à ce moment-là					
<b>L'hiver dernier:</b>								
1) Obligation de condamner des fenêtres avec de la matière plastique ou des matériaux d'isolation, empêchant de les utiliser comme moyen de ventilation	1	2	3	X	X			E
2) Impossibilité d'utiliser certaines pièces à cause du froid	1	2	3	X	X			E
3) Au moins deux pannes de chauffage de plus de six heures (sans compter les pannes d'électricité)	1	2	3	X	X			E
4) Obligation d'utiliser une source additionnelle de chauffage (ex. : poêle, foyer, chauffeuse portable) parce que votre système régulier ne suffisait pas	1	2	3	X	X			E
<b>L'été dernier:</b>								
1) Est-il arrivé que la pression d'eau ait été trop basse pour prendre une douche, faire la lessive ou utiliser un lave-vaisselle	1	2	3	X	X			E
2) Avez-vous été obligé de faire bouillir l'eau ou de consommer de l'eau en bouteille	1	2	3	X	X			--
<b>Dans les trois derniers mois:</b>								
1) Fusibles ou disjoncteurs qui ont «sauté», au moins 2 fois	1	2	3	X	X			E
2) Avez-vous vu des rats ou des signes de leur présence ?	1	2	3	X	X			D
3) Avez-vous vu d'autres types de vermine ?	1	2	3	X	X			--
<b>Au cours de la dernière année:</b>								
1) Fuites d'eau par le toit (y compris les puits de lumière)	1	2	3	X	X			E
2) Fuites dans la tuyauterie (incluant le système de chauffage)	1	2	3	X	X			E
3) Infiltration dans le sous-sol (autre que par une fenêtre ou une porte seulement)	1	2	3	X	X			E

C15. En ce qui concerne le bruit, indiquez si vous êtes dérangé dans votre logement, rarement ou jamais, assez fréquemment ou très fréquemment par chacun des types de bruits suivants:

	Rares ou inexistants	Assez fréquents	Très fréquents
1. Bruits de la circulation	1	2	3
2. Bruits provenant des établissements environnants (usines, commerces, écoles, etc.)	1	2	3
3. Bruits provenant des autres logements de l'immeuble	1	2	3
4. Bruits provenant des parties communes de l'immeuble (escalier, corridor, ascenseur, stationnement, etc.)	1	2	3

C16. Actuellement, y a-t-il au moins deux issues qui vous permettraient de sortir rapidement de votre logement en cas d'incendie ?

Oui	Non
1	2

X	X	X	--
---	---	---	----

C17.

a) Y a-t-il un détecteur de fumée ou d'incendie en bon état dans votre logement ?

Oui	Non/Inopérant
1	2

X	X	X	A
---	---	---	---

↳ Inspecteur: vérifiez-en le fonctionnement

b) Le détecteur est-il placé au bon endroit ?

Oui	Non	NSP
1	2	8

		X	A
--	--	---	---

<i>C18. Y a-t-il des risques d'incendie présents à l'intérieur du logement (déchets ou matériaux inflammables) ?</i>	<i>Oui</i>	<i>Non</i>					
	<i>1</i>	<i>2</i>				X	A
<b>C19. Trouvez-vous que votre logement est actuellement satisfaisant ou aurait besoin d'amélioration sur les points suivants:</b>			X	X			B
	Satisfaisant	Besoin d'amélioration					
Insonorisation du logement	1	2					
Grandeur du logement	1	2					
Division intérieure	1	2					
Commodité de la cuisine	1	2					
Chauffage et isolation	1	2					
Espace de rangement	1	2					
Espaces extérieurs (aires de jeux, balcons)	1	2					
Ensoleillement et éclairage naturels	1	2					

**GRILLE D'OBSERVATION DES EXTÉRIEURS  
ET DES PARTIES COMMUNES**

	Questionnaire				
	Occupant		Prop. bailleur	Grille d'observation	Source
	P.occ	Loc.			
<p><b>D1. Ce bâtiment a-t-il un/une:</b></p> <p>1. <i>Sous-sol</i></p> <p>2. <i>Cave</i></p> <p>3. <i>Vide sanitaire</i></p> <p>4. <i>Plancher-dalle sur terre-plein</i></p> <p>5. <i>Autre (précisez) : _____</i></p>				X	A
<p><b>D2. Combien ce bâtiment compte-t-il de portes d'entrée ou de sortie ? (comptez toutes les issues s'il s'agit d'un immeuble collectif). _____</b></p>				X	A
<p><b>D3. Mesurez l'aire brute de plancher du bâtiment. L'aire brute se calcule en multipliant la longueur du logement à l'intérieur par sa largeur, et le résultat obtenu par le nombre d'étages. _____ m<sup>2</sup></b></p>				X	A

AIRES COMMUNES
----------------

D4. Parmi les points suivants, lesquels s'appliquent aux aires communes de la propriété que vous inspectez ?  
(Si un point ne s'applique pas, encerclez le 8 et expliquez votre réponse, s'il y a lieu)

	Oui	Non	8
Un escalier de secours extérieur descend jusqu'au sol	1	2	8
Certaines marches ou rampes des escaliers intérieurs manquent ou sont brisées	1	2	8
Des ampoules électriques manquent	1	2	8
Les corridors sont munis de portes coupe-feu	1	2	8
Il y a des détecteurs de fumée dans les corridors	1	2	8
Il y a des extincteurs d'incendie dans les corridors	1	2	8
Il y a des avertisseurs d'incendie dans les corridors	1	2	8
Risques d'incendie (déchets ou matériaux inflammables) ou problèmes d'évacuation en cas d'incendie (précisez): _____	1	2	8
Des ordures traînent dans les aires communes	1	2	8
Les accessoires (la quincaillerie: les poignées de porte, les pentures des portes, les serrures) sont ils en bon état	1	2	8

X

A, E

--

	Oui	Non	SO						
<i>La sonnette fonctionne-t-elle (S.O. = il n'y en a pas)</i>	1	2	8						
<i>L'intercom fonctionne-t-il (S.O. = il n'y en a pas)</i>	1	2	8						
<i>Les casiers postaux sont-ils identifiés (nom du locataire ou no d'appartement) et en bon état (S.O. = il n'y en a pas)</i>	1	2	8						
<i>Le vernis ou la peinture de la porte d'entrée est-il écaillé ou cloqué</i>	1	2	8						
<i>Le recouvrement du plancher est-il troué ou usé jusqu'au sous-plancher</i>	1	2	8						
<i>Est-ce qu'il y a des trous de la grandeur d'un poing dans les murs ou le plafond</i>	1	2	8						
		Oui	Non						
<i>L'escalier a-t-il des marches brisées, peu solides ou qui manquent</i>		1	2				X		A
<i>L'escalier a-t-il une rampe de sécurité ou une main courante</i>		1	2				X		A



INTERIEUR
-----------

## SOUS-SOL (CAVE OU VIDE SANITAIRE)

	Oui	Non					
D5. Est-ce que les éléments suivants du sous-sol sont adéquats ou en bon état:						X	A
Plancher (fendu, gondolé, détérioré, etc.)	1	2					
Murs de fondation (fendus, désagrégés, etc.)	1	2					
Poteaux, colonnes, solives, poutres (décomposition, pourrissement, gauchissement, affaissement, etc.)	1	2					
Étanchéité (traces d'humidité et d'infiltration d'eau, par ex. : marques laissées par l'eau, moisissures, flaques d'eau)	1	2					
Aération (minimum requis : une ouverture d'aération ou une fenêtre de 929 cm <sup>2</sup> , c'est-à-dire 1 pi <sup>2</sup> par 46,55 m <sup>2</sup> , c'est-à-dire 500 pi <sup>2</sup> , de vide technique ou de cave)	1	2					
D6. Quel est l'ampérage de l'entrée électrique ?	_____AMPS					X	A
D7. Les câbles électriques sont-ils endommagés, dénudés, brisés, ou sans courant ?	Oui	Non				X	A
	1	2					

EXTÉRIEUR DU BATIMENT
-----------------------

<i>D8. En vous plaçant devant l'immeuble, vérifiez la présence des déficiences suivantes:</i>	<i>Oui</i>	<i>Non</i>					
<i>Affaissement du toit</i>	1	2					X D, A, E
<i>Matériaux de recouvrement absents</i>	1	2					
<i>Trous dans le toit</i>	1	2					
<i>Matériaux de recouvrement des murs absents (briques, déclin, etc.)</i>	1	2					
<i>Renflement du mur</i>	1	2					
<i>Fenêtres barricadées</i>	1	2					
<i>Fenêtres brisées</i>	1	2					
<i>Fondations désagrégées</i>	1	2					
<i>Fondations fissurées, trouées</i>	1	2					
<i>Balcons et autres ouvrages attenants détériorés</i>	1	2					
<i>Escaliers (marches manquantes, rampes brisées)</i>	1	2					
<i>L'arrière du bâtiment semble être mal entretenu (oui = la structure des escaliers, des remises ou des garages ne semble pas solide; peinture généralement écaillée ou enlevée)</i>	1	2					
<i>Ruelle non pavée</i>	1	2					
<i>Il y a des ordures dispersées c'est-à-dire en dehors des poubelles ou des sacs en plastique</i>	1	2					

<i>D9. Le parement extérieur est fait de:</i>	<i>Parement principal</i>	<i>Parement secondaire</i>	X	A
<i>Brique</i>	1	1		
<i>Pierre ou bloc de béton</i>	2	2		
<i>Stuc</i>	3	3		
<i>Bois</i>	4	4		
<i>Bardage d'acier ou d'aluminium</i>	5	5		
<i>Bardage de vinyle</i>	6	6		
<i>Panneaux composés</i>	7	7		
<i>Matériaux composés (similibrique, etc.)</i>	8	8		
<i>Autre (précisez):</i> _____	9	9		
<i>Sans objet</i>		10		

N.B.: UNE ÉVALUATION DES COÛTS DE MISE AUX NORMES DU BÂTIMENT ACCOMPAGNERA LA GRILLE D'OBSERVATION, CETTE DERNIÈRE INCLUANT ÉGALEMENT LES DÉFAUTS DE L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

## ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS

## Questionnaire

	Occupant		Prop. bailleur	Grille d'observation	Source
	P.occ	Loc.			
E1. L'importance des travaux d'entretien ou de rénovation effectués varie d'une année à l'autre. En 198?, avez-vous effectué des travaux se rapportant aux éléments qui suivent ?	X		X		A, C
Si oui, précisez pour chacun des éléments, s'il s'agit:					
1. d'ajout (ex.: une pièce, une terrasse-solarium, une piscine creusée, un garage, une nouvelle salle de bain, etc.) ou d'une nouvelle installation d'un appareil qui n'existait pas auparavant (ex.: douche, appareil de climatisation, aspirateur central, appareil encastré tel un four ou un lave-vaisselle) ou encore de tous travaux de rénovation ou de modification ayant pour but d'améliorer la propriété (ex.: remplacement de portes et fenêtres, ajout de matériaux isolants, nouveau revêtement des murs extérieurs, pose de gouttières, etc.)					
OU					
2. de travaux d'entretien, de réparation ou de simple remplacement de matériel existant (ex.: remplacement d'appareil de chauffage ou chauffe-eau, appareils ou installations électriques, réparation des planchers, murs, plafonds, peinture, réfection ou remplacement de la toiture, calfeutrage et pose de coupe-froid, etc.)					

	Non	Oui						
		Ajout, Amélioration, Nouvelle installation	Entretien, Réparation, Remplacement					
<b>INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE</b>								
Menuiserie intérieure (planchers, murs, portes, étagères ou armoires)	1	2	3					
Murs et plafonds (revêtement en placo-plâtre, plâtre, peinture, papier peint)	1	2	3					
Recouvrement de planchers (sablage et refinition des planchers de bois franc, carrelage, tapis)	1	2	3					
<b>ÉQUIPEMENTS ET SYSTEMES</b>								
Plomberie (tuyaux et équipement sanitaire, chauffe-eau)	1	2	3					
Chauffage et climatisation (tuyaux, appareils, foyer, poêles à bois)	1	2	3					
Réseau électrique (cablage, appareils d'éclairage, prises de courant, etc.)	1	2	3					
Isolation (des murs, toit, portes ou fenêtres, etc.)	1	2	3					



E3. A quel mode de financement, parmi les suivants, avez-vous eu recours pour payer les travaux de rénovation que vous avez effectués en 198? ? Veuillez encercler le(s) chiffre(s) qui correspon-dent à votre réponse.

- |  | Oui | Non |  |  |  |  |
|--|-----|-----|--|--|--|--|
| * Fonds personnels (épargnes, revenu)                          | 1   | 2   |  |  |  |  |
| * Prêt ou hypothèque d'une banque ou d'une institution de prêt | 1   | 2   |  |  |  |  |
| * Prêt d'un ami ou d'un parent                                 | 1   | 2   |  |  |  |  |
| * Subvention ou prêt gouvernemental                            | 1   | 2   |  |  |  |  |
| * Autre (précisez): _____                                      | 1   | 2   |  |  |  |  |

E4. Certains locataires de cet immeuble ont-ils dû quitter leur logement **temporairement** en raison des travaux de rénovation effectués en 198? ?

↳ Comblen:

\_\_\_\_\_

E5. Certains locataires de cet immeuble ont-ils quitté leur logement **définitivement** en raison des travaux de rénovation achevés en 198? (par exemple, pour éviter une augmentation de loyer ou des inconvénients) ?

↳ Comblen:

\_\_\_\_\_

X

X

X

A

X

A

E6. Parmi les raisons suivantes, lesquelles ont le plus influencé votre décision de faire des rénovations en 198? ? Choisissez au plus trois raisons en indiquant leur ordre d'importance (1, 2, 3).

- \* D'améliorer l'apparence extérieure de l'immeuble: \_\_\_\_\_
- \* D'améliorer l'apparence intérieure de l'immeuble: \_\_\_\_\_
- \* D'augmenter la valeur de revente: \_\_\_\_\_
- \* De réduire les coûts de chauffage ou d'entretien: \_\_\_\_\_
- \* D'agrandir le logement: \_\_\_\_\_
- \* De rendre l'immeuble plus accessible aux personnes handicapées: \_\_\_\_\_
- \* De rencontrer les exigences et règlements sur la santé et la sécurité: \_\_\_\_\_
- \* Autre (précisez): \_\_\_\_\_

X

X

A

E7. Oui Non Ne sait pas

X

X

G

a) Au cours des **trois** dernières années, avez-vous reporté ou retardé certaines réparations touchant des éléments importants tels le toit, le système électrique ou de chauffage ?

1

2

8

b) Si oui, pour quelle(s) raison(s) ? : \_\_\_\_\_



E8. Parfois on peut planifier les travaux de rénovation à l'avance alors que d'autres travaux doivent être effectués au besoin. Quels éléments, parmi les suivants, projetez-vous rénover en 198? ? (Encerclez toutes les réponses qui s'appliquent)					X		X			A
1. Menuiserie intérieure										
2. Murs et plafonds										
3. Recouvrement de planchers										
4. Réseau électrique										
5. Chauffage/climatisation										
6. Plomberie										
7. Isolation										
8. Travaux sur l'emplacement										
9. Fondations et murs extérieurs										
10. Toiture, cheminée										
11. Menuiserie extérieure										
12. Autre (précisez): _____										
13. Aucun projet de rénovation										
E9. Y a-t-il des inspections régulières des éléments suivants qui sont effectuées dans votre immeuble ?	Moins d'une fois par an	Une fois par an	Deux fois par an	Chaque mois ou plus souvent	X		X			G
Le système de chauffage: chaudière et canalisations, si eau chaude ou vapeur	1	2	3	4						
Le toit	1	2	3	4						
E10.	Oui	Non	Ne sait pas				X			E
a) A votre connaissance, votre propriétaire a-t-il fait le ménage (peinture, etc.) juste avant que vous entriez dans ce logement ?	1	2	8							

b) Depuis 5 ans ou depuis que vous êtes entré ici, si votre arrivée est plus récente, le propriétaire a-t-il fait des réparations, des améliorations ou du ménage ?

Oui	Non
1	2

c) Et vous-même, avez-vous fait ou fait faire des réparations, des améliorations ou du ménage ?

Oui	Non
1	2

➔ Pour ceux qui ont répondu non à a), b) et c) ci-dessus, passez à la question ??.

	X				E
	X				E

E11. Au cours de l'année 198?, quels travaux ont été effectués soit par vous, soit par votre propriétaire dans votre logement ? Précisez si les frais (matériaux et main-d'oeuvre) ont été assumés entièrement par le propriétaire, par vous-même ou si le propriétaire a fourni seulement les matériaux ou la main-d'oeuvre.

	Prop. assu- me tout	Loc. assu- me tout	Prop. fournit les matériaux seulement	Prop. fournit la main-d'oeuvre seulement
MENUISERIE (planchers, portes, étagères ou armoires)	1	2	3	4
MURS ET PLAFONDS (revêtement en placo-plâtre, plâtre, peinture, papier peint)	1	2	3	4
RECOUVREMENT DE PLANCHERS (sablage, refinition des planchers de bois franc, tapis, carrelage)	1	2	3	4
TRAVAUX DE PLOMBERIE (tuyaux, changement d'appareils, chauffe-eau)	1	2	3	4
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	1	2	3	4
TRAVAUX D'ÉLECTRICITÉ (cablage, appareils d'éclairage, prises)	1	2	3	4
ISOLATION (des murs, portes ou fenêtres)	1	2	3	4

E12. A combien se chiffre le coût total des travaux assumés par vous ? \_\_\_\_\_ \$

E13. Avez-vous déjà eu un problème **urgent** (comme une fuite dans le toit, une panne de système de chauffage ou une toilette bouchée) ?

	Oui	Non
	1	2

➡  
Passez à la question ??

X

A

X

A

X

E,G

E14. Le propriétaire a-t-il rectifié la situation dans des délais raisonnables ? (Inscrivez le type de problème et cochez le délai).

Type de problème	Longueur du délai		
	Raisonnable	Exagérément long	Le locataire a dû s'en occuper lui-même

X

E

E15.

a) Comment jugez-vous l'entretien que fait votre propriétaire actuel, de ?	Très satisfaisant	Satisfaisant	Insatisfaisant	Très insatisfaisant	Ne sait pas
* l'intérieur de votre logement	1	2	3	4	8
* l'intérieur de votre immeuble	1	2	3	4	8
* l'extérieur de votre immeuble	1	2	3	4	8

X

E

E16. Depuis 1980 (ou depuis que vous avez acquis cet immeuble si date plus récente) avez-vous bénéficié d'un programme d'aide gouvernementale pour effectuer des travaux de rénovation ?

1. Aucun
2. Programme fédéral d'aide à la remise en état des logements (PAREL)
3. Programme canadien de remplacement du pétrole (PCRP)
4. Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC)
5. Programme provincial LOGINOVE ou EQUERRE
6. Autre programme gouvernemental (précisez): \_\_\_\_\_

X

X

## DESCRIPTION ET APPRÉCIATION DE L'ENVIRONNEMENT

					<u>Questionnaire</u>				
					Occupant		Prop. bailleur	Grille d'obser- vation	Source
					P.occ	Loc.			
<b>F1. A quoi sert le terrain situé ...</b>	<b>a) Directement en face de cette propriété</b>	<b>b) Vue de face: à gauche</b>	<b>c) Vue de face: à droite</b>	<b>d) Directement derrière la propriété</b>				X	A, E
<b>Maison individuelle</b>									
<b>Immeuble collectif de 4 étages ou moins (incl. duplex/triplex)</b>									
<b>Immeuble à appartements de plus de 4 étages</b>									
<b>Immeuble mixte: logements au-dessus de locaux commerciaux</b>									
<b>Comerce de détail ou immeuble à bureaux</b>									
<b>Institution (école, église, hôpital, collège, etc.)</b>									
<b>Voie de communication importante (autoroute, boulevard à 4 voies, chemin de fer)</b>									
<b>Terrain vacant sans verdure ou terrain de stationnement</b>									

**Boisé, espace vert, parc  
ou plan d'eau aménagé  
(incl. golf, cimetière, grand  
domaine privé ou  
institutionnel)**

**Industrie ou zone d'acti-  
vité hautement polluante:  
grands complexes ou usi-  
nes générant odeurs,  
poussières, fumées (incl.  
raffinerie, carrière, cimen-  
terie, incinérateur)**

**Industrie ou zone d'acti-  
vité modérément polluan-  
te (ex: boulangerie, buan-  
derie, usine de matériel  
électrique, atelier de mé-  
canique automobile ou de  
débosselage, cour de  
camionnage, terminus  
d'autobus)**

**Autre, précisez: \_\_\_\_\_**

--	--	--	--	--	--	--	--

## Questionnaire

				Occupant		Prop. bailleur	Grille d'observation	Source
				P.occ	Loc.			
<b>F2. Tenez-vous à l'entrée du bâtiment et regardez dans tous les sens. Observez-vous les caractéristiques suivantes sur le site ?</b>	<i>Oui</i>	<i>Non</i>					X	E
<i>Industrie «sale», c'est-à-dire usages peu attrayants et/ou polluants.</i>	1	2						
<i>Si oui, décrivez (ex.: usines métallurgiques, cimenterie, carrière, dépotoir à ciel ouvert, incinérateur):</i> _____								
<i>Bruit fort ou odeur pénétrante</i>	1	2						
<i>Si oui, décrivez (ex.: bruit d'autoroute, odeur d'usine de produits chimiques):</i> _____								
<b>Q. Y a-t-il des rangées d'arbres (au moins 4 pouces de diamètre) le long de la rue ?</b>	1	2					X	E
<b>F3. Y a-t-il des trottoirs sur la rue ?</b>	Un côté	Deux côtés	Aucun					
	1	2	3	X	X		X	E

F4. La rue (route) est-elle:	Asphaltée et en bon état	Asphaltée et nécessitant des réparations évidentes	A moitié asphaltée	Non asphaltée (terre ou gravier)	X	X			X	E
	1	2	3	4						
F5. Sur la rue où se situe le logement visité,										
a) Y a-t-il des restrictions de stationnement pendant l'heure de pointe, susceptibles d'indiquer que la rue a une fonction d'artère ? (retenir la plus sévère)	Arrêt interdit pendant au moins 1 des 2 périodes de pointe	Stationnement interdit au moins aux heures de pointe	Aucune restriction de cet ordre						X	E
	1	2	3							
b) Y a-t-il une ligne d'autobus ?		Oui	Non		X	X			X	E
		1	2							
F6. Indiquez si vous pouvez trouver les services suivants à moins de dix minutes de marche de votre domicile:		Oui	Non	Ne sait pas	X	X				E
a) Banque ou caisse populaire		1	2	8						
b) Dépanneur		1	2	8						
c) Supermarché d'alimentation		1	2	8						
d) Pharmacie		1	2	8						
e) Terrain de jeux (municipal ou de votre complexe d'habitation)		1	2	8						
f) École primaire		1	2	8						
g) Arrêt d'autobus ou station de métro		1	2	8						



	Moins agréable	Plus agréable	Il n'y a pas eu de changement	Ne sait pas						
F7. Réfléchissez à ce qu'était ce quartier il y a 10 ans (ou lors de votre arrivée ici, si plus tard). Diriez-vous qu'au-jour'd'hui ce quartier est, par rapport à ce moment-là ...	1	2	3	8	X	X				E
F8. De façon générale, comment évaluez-vous votre voisinage en ce qui concerne les aspects suivants. Précisez si, à votre avis, il n'y a aucun problème, si le problème existe mais ne vous incommode pas personnellement ou si le problème vous incommode personnellement.	Aucun problème	Problème existe mais pas incommodé personnellement		Incommodé personnellement	X	X				D
* Manque de services et commerces courants (par exemple, alimentation, articles ménagers, pharmacie)	1	2		3						
* Qualité de l'eau potable ou pression d'eau au robinet	1	2		3						
* Déchets, saletés dans les rues, ruelles ou terrains	1	2		3						
* Mauvais entretien des rues ou routes (incluant le déneigement)	1	2		3						
* Criminalité	1	2		3						
* Sécurité contre l'incendie	1	2		3						
* Circulation dense	1	2		3						
* Les gens autour de chez vous	1	2		3						
* La pollution de l'air (odeurs, fumée, poussière ou gaz toxiques)	1	2		3						
* Le manque d'espace vert	1	2		3						
* Loisirs pour les jeunes	1	2		3						
* Autres formes de divertissement	1	2		3						
* Transport en commun	1	2		3						

## CARACTÉRISTIQUES DU MÉNAGE OCCUPANT

Questionnaire

						Occupant		Prop. bailleur	Grille d'observation	Source
						P.occ	Loc.			
G1. Pourriez-vous nous dire l'âge de chacune des personnes qui habite dans ce logement et nous indiquer le lien de parenté qui existe entre elles et vous ?						X	X			A
Personne	Age	Lien de parenté (N'encerclez qu'un chiffre)								
		Conjoint(e)	Enfant	Parent	Autre					
Vous-même	( )	-	-	-	-					
Personne 2	( )	1	2	3	4					
Personne 3	( )	1	2	3	4					
Personne 4	( )	1	2	3	4					
Personne 5	( )	1	2	3	4					
Personne 6	( )	1	2	3	4					
Personne 7	( )	1	2	3	4					
Personne 8	( )	1	2	3	4					

**G2. Quelle catégorie parmi les suivantes, décrit le mieux votre ménage ?  
(N'encerclez qu'un chiffre)**

1. Personne habitant seule
2. Un adulte et un ou des enfants
3. Un couple, marié ou non, sans enfant
4. Un couple, marié ou non, et un ou des enfants
5. Deux personnes ou plus, n'ayant aucun lien de parenté
6. Autre (précisez): \_\_\_\_\_

X

X

A

**G3. Y a-t-il un membre de votre ménage qui souffre d'un handicap physique nécessitant des installations ou des aménagements spéciaux à l'intérieur ou à proximité de votre logement (par exemple accès au logement et au pièces principales en fauteuil roulant, rampe, modifications à la cuisine, interphones, etc.) ? Encerclez le chiffre approprié.**

1. Non
2. Oui, et certains changements à ce logement seraient souhaitables
3. Oui, mais ce logement a été bien conçu et contient toutes les installations nécessaires
4. Oui, mais le logement a déjà été modifié et est maintenant satisfaisant

X

X

A

G4. Quel est le plus haut niveau d'instruction que vous et votre conjoint(e) avez atteint ?							
	Vous-même	Votre conjoint(e)					
Pas de conjoint(e)		0	X	X	X		A
École primaire	1	1					
École secondaire	2	2					
Études collégiales partielles	3	3					
Diplômé(e) d'un collège	4	4					
Études universitaires partielles	5	5					
Diplômé(e) universitaire	6	6					
Études supérieures	7	7					
<b>↳ Au propriétaire bailleur, ne pas demander pour son conjoint</b>							
G5. En ce qui concerne vos origines ethniques ou culturelles, vous considérez-vous comme un autochtone amérindien, un Métis ou un Inuit canadien ?		Oui	Non				
		1	2	X	X	X	A

G6. Laquelle des catégories suivantes décrit le mieux votre profession actuelle (ou antérieure, si vous êtes retraité(e)) et celle de votre conjoint(e) ?

	Vous-même	Votre conjoint(e)
Pas de conjoint(e)		0
Travail en agriculture, pêches, forêts, industrie du bois, mines, carrières	1	1
Travailleur manuel/manoeuvre	2	2
Ouvrier spécialisé	3	3
Ouvrier qualifié ou professionnel	4	4
Vente, service, travail de bureau	5	5
Professionnel	6	6
Administration/gestion	7	7
Homme/femme au foyer	8	8
Autre (précisez): _____	9	9

X

X

X

A

➡ Au propriétaire bailleur, ne pas demander pour son conjoint

G7. Laquelle des catégories suivantes décrit le mieux votre situation d'emploi et celle de votre conjoint(e) pour l'année 198? ?

	Vous-même	Votre conjoint(e)					
Pas de conjoint(e)		0	X	X			
A votre/son propre compte	1	1					
Employé(e) à plein temps	2	2					
Employé(e) à temps partiel	3	3					
Au chômage	4	4					
Étudiant(e) à plein temps	5	5					
Retraité(e)	6	6					
Autre (précisez): _____	9	9					A

G8.

a) Compte tenu de toutes les sources, à combien s'élevait approximativement le revenu total de votre ménage en 198? ? \_\_\_\_\_ \$

b) Si vous ne connaissez pas le revenu total de votre ménage pour 198?, veuillez nous indiquer le revenu total du ménage pour le mois dernier. \_\_\_\_\_ \$

➔ Si ne sait pas, demandez entre combien et combien par mois

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| 1. 0 - 500       | 8. 3 001 - 3 500  |
| 2. 501 - 800     | 9. 3 501 - 4 000  |
| 3. 801 - 1 000   | 10. 4 001 - 4 500 |
| 4. 1 001 - 1 500 | 11. 4 501 - 5 000 |
| 5. 1 501 - 2 000 | 12. 5 001 - 6 000 |
| 6. 2 001 - 2 500 | 13. 6 001 et plus |
| 7. 2 501 - 3 000 |                   |

G9.

a) Croyez-vous que dans un an (cinq ans) vous occuperez encore ce logement ?

	1 an	5 ans
Oui	_____	_____
Non	_____	_____

➔ si non, passez à la question suivante

X	X			A
X	X			A
X	X			

b) Pour quelles raisons songez-vous à déménager ?

X

X

c) Envisagez-vous d'occuper:

- 1. Une maison individuelle
- 2. Un duplex
- 3. Un immeuble locatif
- 4. Ne sait pas

X

X

H

d) Dans votre futur logement, envisagez-vous d'être:

- 1. Propriétaire
- 2. Copropriétaire
- 3. Locataire
- 4. Ne sait pas

X

X

H

G10.

a) Recommanderiez-vous à vos amis de venir habiter dans l'immeuble que vous occupez présentement ?

Oui

Non

1

2

X

B

b) Si non, pourquoi ?

X

B



G11. Si vous vendiez cette propriété aujourd'hui, quel prix espéreriez-vous obtenir ? \_\_\_\_\_ \$

G12. Possédez-vous une ou plusieurs résidences secondaires c'est-à-dire:

	Oui	Non
Un chalet	1	2
Une part dans un complexe en copropriété ou multipropriété	1	2
Une maison de campagne	1	2
Une maison mobile	1	2
Autre (précisez): _____	1	2

X		X		E
X	X			H

## PROFIL DU PROPRIÉTAIRE ET DE LA PROPRIÉTÉ

## Questionnaire

	Occupant		Prop. bailleur	Grille d'observation	Source
	P.occ	Loc.			
<p>H1. Laquelle des catégories suivantes décrit le mieux le statut de propriété de ce bâtiment ?</p> <p>1. Propriétaire individuel  2. Copropriété entre conjoints  3. Copropriété entre parents autres que conjoints  4. Copropriété entre personnes non parentes  5. Société de gestion immobilière  6. Compagnie à numéro  7. Coopérative ou organisme sans but lucratif  8. Société municipale d'habitation  9. Autre (précisez): _____</p> <p>➡ Si vous avez encerclé les choix 7 ou 8, terminez ici l'entrevue du propriétaire-bailleur</p>			x		
<p>H2. Est-ce que vous ou l'un de vos partenaires habitez l'immeuble ?</p> <p>Oui Non  1 2</p>			x		

H3. Possédez-vous d'autres immeubles à revenus résidentiels (en plus de celui-ci) ?

Si non, inscrire 0 ci-contre: \_\_\_\_\_

Si oui, veuillez indiquer:

- le nombre d'autres immeubles: \_\_\_\_\_
- le nombre total de logements  
(en plus des logements compris  
dans cet immeuble) : \_\_\_\_\_

H4. Parmi la liste de raisons suivantes, lesquelles vous ont le plus influencé à effectuer l'achat de cet immeuble (choisissez les trois plus importantes, en précisant la 1ère, la 2ième et la 3 ième raison)

	1ère	2ième	3ième				
* pour y vivre	1	2	3	x			
* comme de source de revenu complémentaire	1	2	3			x	
* comme abri fiscal	1	2	3				
* pour les profits à court terme provenant de la vente	1	2	3				
* pour le potentiel de redéveloppement	1	2	3				
* comme investissement à long terme ou fonds de pension	1	2	3				

