



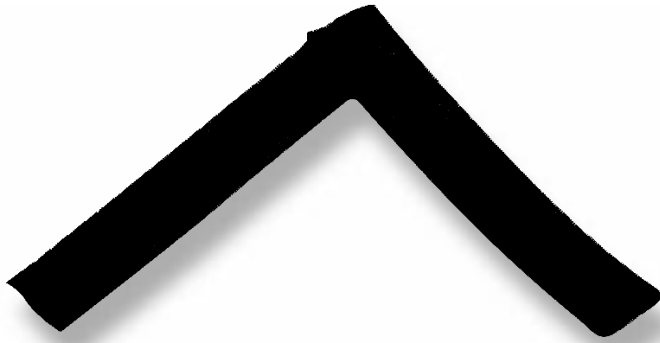
LA SOCIÉTÉ
D'HABITATION
DU QUÉBEC



RAPPORT ANNUEL 1997



Québec 



LA SOCIÉTÉ
D'HABITATION
DU QUÉBEC



RAPPORT ANNUEL 1997



Monsieur Jean-Pierre Charbonneau
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1997.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

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

Rémy Trudel

Québec, juin 1998

Monsieur Rémy Trudel
Ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1997.

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

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

*Le président-directeur
général*

André Marcil

Québec, juin 1998

*La présidente du conseil
d'administration*

Rita Bissonnette

Table des matières

7	.....	Message de la présidente du conseil d'administration et du président-directeur général
8	.....	Les faits saillants de 1997
9	.....	Première partie <u>Présentation</u>
9	.....	L'organisme
9	.....	La mission
9	.....	Le conseil d'administration
10	.....	L'organisation interne
10	.....	Le statut budgétaire
10	.....	Les partenaires
11	.....	Deuxième partie <u>Produits et services</u>
13	.....	L'aide au logement social et communautaire
19	.....	L'amélioration de l'habitat
23	.....	L'accession à la propriété
23	.....	L'appui à l'industrie de l'habitation
26	.....	La recherche
27	.....	Les communications
29	.....	Troisième partie <u>Activités institutionnelles</u>
29	.....	La planification stratégique
29	.....	La rationalisation des ressources
29	.....	La gestion des logements sociaux
30	.....	La satisfaction de la clientèle
30	.....	La politique linguistique
31	.....	Quatrième partie <u>Situation financière et états financiers</u>
		Annexe I :
46	.....	Les programmes de la SHQ et les organismes gestionnaires à l'échelle locale
		Annexe II:
47	.....	Les programmes de la SHQ - Tableau de concordance

Le message de la présidente du conseil d'administration et du président-directeur général



adoption et la mise en oeuvre du plan d'action gouvernemental en matière d'habitation, en 1997, marquent un tournant décisif dans l'histoire de la Société d'habitation du Québec, qui célébrait d'ailleurs son 30^e anniversaire au cours de l'année. Dans cette perspective, la Société a renouvelé sa structure et son organisation interne afin de mieux s'adapter aux nouveaux modes d'intervention que prévoit le plan d'action à l'égard de sa clientèle.

Ce plan d'action constitue également un repère important dans l'évolution des interventions de l'État dans le domaine de l'habitation au Québec. Élaboré par la Société au cours des deux dernières années, avec le concours de ses divers partenaires, le plan d'action montre bien la nécessité de poursuivre l'engagement gouvernemental pour l'amélioration des conditions de logement des ménages économiquement faibles. L'assentiment est général aussi quant à l'obligation d'optimiser l'utilisation des ressources afin d'accroître la portée des interventions.

C'est ainsi que la Société a mis en place les premières mesures d'aide au logement social et communautaire contenues dans le plan d'action en habitation. En octobre 1997, la nouvelle Allocation-logement est entrée en vigueur. De façon à rejoindre un plus grand nombre de ménages, elle intègre les objectifs de deux anciens programmes gouvernementaux, Logirente, de la Société, et la prestation spéciale d'allocation-logement, du ministère de l'Emploi et de la Solidarité.

Également à l'automne, la création du Fonds québécois d'habitation communautaire et du Programme AccèsLogis concrétisent l'approche renouvelée que privilégie dorénavant le gouvernement pour réaliser de nouveaux logements sociaux. En effet, de telles formules exigent la participation et la coopération de tous les intervenants concernés, qu'ils soient publics, privés ou communautaires, assurant ainsi une utilisation maximale des ressources et une meilleure réponse aux besoins de la clientèle visée. D'autres activités ont également eu pour objet d'accroître le partenariat avec le milieu communautaire en allouant une aide financière et technique aux organismes communautaires d'habitation ou gestionnaires de logements à l'échelle locale.

Dans le domaine de l'amélioration des logements existants, les mesures du plan d'action entreprises au cours de l'année ont visé essentiellement à répondre aux besoins les plus pressants. Des budgets additionnels ont été consentis à l'adaptation résidentielle

pour les personnes handicapées, de manière à réduire le délai d'attente des requérants du Programme d'adaptation de domicile (PAD). Les efforts se sont aussi poursuivis à l'égard des personnes âgées en perte d'autonomie en leur apportant une aide financière pour faire de légères adaptations à leur logement. La Société a par ailleurs continué à soutenir les villes-centres engagées dans l'amélioration de leurs quartiers urbains les plus détériorés.

Le plan d'action témoigne aussi de la préoccupation du gouvernement à l'endroit de l'industrie québécoise de l'habitation en confiant à la Société un nouveau volet d'appui à ce secteur d'activité économique. Dans cette perspective, la Société a multiplié les activités visant à encourager l'industrie à accélérer son adaptation aux besoins actuels et futurs du marché de l'habitation québécois et étranger. Il est devenu en effet impératif d'accentuer l'exportation des produits et de l'expertise québécoise en habitation afin de permettre la relance d'une industrie dont la capacité de production dépasse la demande intérieure. Aussi, la Société s'est-elle dotée, en cours d'année, d'un programme d'intervention intégrant diverses mesures d'appui à l'industrie de l'habitation.

Comme on peut aisément le constater, à la faveur du plan d'action en habitation, la Société a mené, en 1997, plusieurs activités porteuses d'avenir. Celles-ci ont été harmonisées avec les orientations et les politiques des autres secteurs d'activité de l'État, la Société cherchant ainsi à tenir compte de la volonté du gouvernement d'accroître la cohérence et la portée de ses interventions. Aussi, pour l'année courante, la Société continuera à examiner l'efficacité et l'efficience de ses programmes, dans la perspective d'une répartition toujours plus équitable des ressources.

Devant l'ampleur des étapes franchies dans la réalisation de ce nouveau plan d'action et le renouvellement qu'elles ont exigé dans l'organisation interne de la Société, on ne peut que souligner la détermination et la capacité d'adaptation dont le personnel et le conseil d'administration de la Société ont su faire preuve. Aussi, nous nous empressons de les en remercier et d'adresser également des remerciements particuliers à tout le réseau de partenaires de la Société.

Dans un contexte où le secteur de l'habitation continuera de connaître l'influence de multiples enjeux sociaux, économiques et politiques, le dynamisme et la convergence des énergies de tous seront encore sûrement indispensables.

Le président-directeur général *La présidente du conseil d'administration*
André Marcil *Rita Bissonnette*

Les faits saillants de 1997



Voici les faits marquants qui ressortent de l'ensemble des activités de la Société d'habitation du Québec (SHQ) au cours de l'année 1997.

- Lors du *Discours sur le budget* du 25 mars 1997, le gouvernement du Québec a rendu publics des orientations et un plan d'action en matière d'habitation. Pour l'essentiel, la Société s'est employée au cours de l'année à mettre en oeuvre ce plan d'action, comprenant notamment le Programme d'Allocation-logement, la constitution du Fonds québécois d'habitation communautaire et le Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation.
- Le nombre de ménages ayant bénéficié des interventions de la Société a atteint plus de 312 000 en 1997. Cette augmentation par rapport à l'an dernier est attribuable surtout à l'entrée en vigueur, en octobre, de l'Allocation-logement unifiée, l'une des principales mesures du plan d'action en habitation. Cette nouvelle forme d'aide a permis de regrouper le Programme Logirente, de la SHQ, lequel s'adressait aux personnes à faible revenu âgées de 57 ans ou plus, et la prestation spéciale d'allocation-logement du ministère de l'Emploi et de la Solidarité, laquelle rejoignait certaines familles bénéficiant de l'aide sociale. Les deux programmes ont été harmonisés de manière à en étendre les bénéfices à de nouvelles clientèles, soit les ménages âgés de 56 ans et les familles de travailleurs à faible revenu.
- La Société a continué d'accorder la priorité aux ménages les plus démunis financièrement. Ainsi, le montant dépensé dans les programmes destinés à cette clientèle a représenté la part la plus importante du coût des programmes en 1997.
- Au chapitre du logement social et communautaire, la création du Fonds québécois d'habitation communautaire, en septembre, et la mise en oeuvre du Programme AccèsLogis, en octobre, sont d'autres instruments importants issus du plan d'action en habitation. L'introduction de ces mesures permet de favoriser la réalisation de nouveaux logements sociaux par la mise en commun des efforts de tous les agents du monde de l'habitation, notamment les pouvoirs publics, les organismes du milieu et l'entreprise privée.
- En matière d'amélioration de l'habitat, l'augmentation du budget du Programme d'adaptation de domicile (PAD) a permis d'accroître le nombre d'interventions auprès des personnes handicapées en attente d'une aide financière pour adapter le logement qu'elles occupent. En outre, la SHQ, de concert avec les villes-centres, a poursuivi les efforts de réhabilitation des anciens quartiers urbains, tout en réservant 10 % du budget du Programme de Revitalisation des vieux quartiers à la conservation du patrimoine bâti. En parallèle, la Société a élaboré les paramètres d'un nouveau programme visant la rénovation de logements occupés par des ménages à faible revenu en milieu rural.
- Donnant suite au plan d'action en habitation, la Société a également défini un programme d'intervention et poursuivi plusieurs activités d'appui à l'industrie de l'habitation. À propos du développement du commerce extérieur en habitation, signalons en particulier le rôle significatif joué par la SHQ lors de la mission économique et commerciale dirigée par le premier ministre en Chine, en novembre dernier.
- Soucieuse de bien adapter son action aux nouvelles orientations contenues dans le plan d'action en habitation, la Société a reconfiguré son organisation interne au cours de l'année. La nouvelle structure s'inspire d'une approche tournée résolument vers la clientèle et encore plus ouverte à la coopération avec son réseau de partenaires. Cette restructuration a également introduit des mécanismes internes de cohérence qui ont permis notamment d'élaborer la planification stratégique de la Société et d'en harmoniser les objectifs avec les orientations globales du gouvernement.

Première partie

Présentation

L'organisme



La Société d'habitation du Québec a été créée en 1967. Elle est un organisme gouvernemental relevant du ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, et régie par la *Loi sur la Société d'habitation* du Québec. La Société assume l'ensemble des responsabilités du gouvernement du Québec en matière de politiques et de programmes d'habitation.

La mission

La mission de la Société d'habitation du Québec est de :

- faciliter aux citoyens du Québec l'accès à des conditions adéquates de logement tenant compte de leur capacité financière, de la diversité de leurs besoins et de la conjoncture économique et socio-démographique;
- promouvoir l'amélioration des conditions générales de l'habitat au Québec;
- favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation.

A cette fin, la Société d'habitation a pour mandat de :

- proposer des orientations et des avis au gouvernement sur les besoins, les objectifs nationaux et les choix stratégiques en matière d'habitation au Québec;
- définir les paramètres généraux des programmes d'aide au logement, susciter leur adaptation sur le plan local par des mandataires et des partenaires et soutenir financièrement et techniquement leur mise en place;
- encourager l'initiative communautaire en habitation pour favoriser une nouvelle approche d'intervention, en partenariat avec le milieu communautaire, afin d'obtenir une meilleure adéquation entre les besoins de la population et les programmes gouvernementaux;

- promouvoir, en concertation avec les partenaires privés et publics, le développement de l'industrie québécoise de l'habitation en l'aidant à améliorer sa productivité et à s'adapter aux exigences des marchés intérieurs et étrangers.

Le conseil d'administration

Un conseil d'administration, formé d'au plus neuf membres nommés par le gouvernement, dirige les affaires de la Société. Parmi eux, le gouvernement nomme un président-directeur général, lequel exerce cette fonction à plein temps et est responsable de l'administration et de la direction de la Société. Il est assisté dans ses fonctions par deux vice-présidents, l'un au soutien à l'organisation et l'autre aux relations avec la clientèle et les partenaires.

Le conseil d'administration examine notamment les orientations et les politiques de la Société. Il voit également à l'adoption des règles d'application des programmes d'habitation. De plus, le conseil approuve le budget, les états financiers de la Société et des offices municipaux d'habitation qui administrent 1 000 logements ou plus. Il autorise enfin les emprunts de la Société.

Au 31 décembre 1997*, les membres du conseil d'administration de la Société étaient :

Jacques Martin, FCA, président du conseil;

Roger Dionne, vice-président du conseil;

André Marcil, président-directeur général;

Jean-François Delage;

Jean-Guy Desrochers;

Richard LaSalle;

Robert Linteau;

Jean-Marc Savoie.

Au 31 décembre 1997, la Société comptait sur un effectif de 372 postes autorisés, dont 14 occasionnels.

* Le 7 janvier 1998, le conseil des ministres a nommé de nouveaux membres au conseil d'administration de la SHQ. Il s'agit de Mme Rita Bissonnette, présidente du conseil; Mme Louise Charette, vice-présidente du conseil; Mme Suzanne Deault; Mme Josée De Grandmont; Mme Pauline Gingras; M. Marc Laplante; Mme Colombe Leblanc et Mme Lucie Roy.

L'organisation interne

Dans la foulée du plan d'action en matière d'habitation annoncé par le gouvernement du Québec lors du *Discours sur le budget* en mars 1997, la SHQ a révisé sa structure administrative. La nouvelle structure a été reconfigurée en fonction des principes de l'approche client, de la responsabilisation du personnel, de la cohérence d'action et d'un partenariat accru.

De manière à favoriser l'approche client dans l'organisation, la Société a privilégié le concept de guichet unique où chaque unité administrative est responsable de la gamme complète des produits et services en lien avec ses clients, bénéficie d'une plus grande autonomie de fonctionnement et offre, à la fois, un service de réponse de première ligne et un service plus spécialisé.

La nouvelle organisation favorise pleinement la responsabilisation du personnel et le travail d'équipe à tous les niveaux hiérarchiques. De plus, de manière à concrétiser la priorité gouvernementale de rationalisation des ressources et à favoriser la responsabilisation à tous les niveaux, le nombre de niveaux hiérarchiques a été réduit d'un échelon.

La cohérence d'action devient une préoccupation organisationnelle. Aussi, cette volonté s'est-elle traduite notamment par la mise en place d'un plan stratégique et par l'introduction de mécanismes internes de cohérence.

Pour accroître la responsabilisation des citoyennes et des citoyens et favoriser la prise en charge de leur milieu, y compris de leurs conditions de logement, un dernier principe vise la mise en place de plus en plus accentuée d'une approche de partenariat dans les interventions de la Société.

Les grandes lignes de la nouvelle structure

Les deux vice-présidences sont maintenues mais leurs composantes ont été revues : la vice-présidence aux relations avec la clientèle et les partenaires offre les services à la clientèle externe, tandis que la vice-présidence au soutien à l'organisation a le mandat d'éclairer la direction de la Société dans ses choix d'entreprise et de soutenir les unités opérationnelles dans la livraison de leurs produits et services.

La vice-présidence aux relations avec la clientèle et les partenaires est composée de trois secteurs. Au premier se situent les

unités administratives qui desservent les clientèles du logement social ainsi que les partenaires et les mandataires, tels les offices municipaux d'habitation, les coopératives et les autres organismes communautaires à but non lucratif. Le second secteur regroupe les unités administratives qui offrent des services, des programmes (programmes de rénovation, d'adaptation de domicile ou d'habitation au Nunavik) ou une expertise technique en lien avec l'habitation sociale et l'amélioration de l'habitat. Ici, les clientèles visées sont principalement les ménages à faible revenu, les partenaires et les municipalités. Finalement, le troisième secteur est chargé d'une nouvelle mission de la SHQ, soit celui des relations avec l'industrie et de l'exportation.

De plus, l'expertise consacrée à la recherche en vue de satisfaire les besoins de l'organisme est regroupée à la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche qui relève du président-directeur général. Aussi, la Direction des communications et celle des affaires juridiques sont maintenant des entités rattachées au président-directeur général, pour des raisons stratégiques.

Par ailleurs, les autres directions de soutien administratif (Direction des ressources financières et matérielles, Direction des technologies de l'information, Direction des ressources humaines ainsi que le Bureau du contrôleur) relèvent du vice-président au soutien à l'organisation.

Le statut budgétaire

La Société conserve ses revenus et ses recettes de toutes provenances et ses besoins financiers sont comblés par une subvention d'équilibre budgétaire du gouvernement, ce qui entraîne l'examen de son budget par l'Assemblée nationale et la vérification de ses livres et de ses comptes par le Vérificateur général.

Les partenaires

Les principaux partenaires de la Société sont les municipalités locales et régionales, les offices municipaux d'habitation (OMH), les coopératives d'habitation (COOP), les organismes à but non lucratif (OSBL) gérant des logements, les organismes communautaires du secteur de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'industrie de l'habitation et les institutions financières.

Deuxième partie

Produits et services



fin de contribuer à améliorer les conditions de logement des citoyens québécois, la Société d'habitation du Québec (SHQ) intervient essentiellement dans les domaines de l'aide au logement social et communautaire, de l'amélioration de l'habitat ainsi que de l'appui à l'industrie de l'habitation. Elle administre ses programmes en s'associant à plusieurs types d'organismes publics ou privés, qu'elle mandate pour les mettre en application auprès de la clientèle, à l'échelle locale ou régionale.

Par ailleurs, la SHQ réalise et soutient des activités de recherche en collaboration avec divers partenaires, afin de bien adapter ses programmes aux besoins de ses clientèles et de mettre au point de nouveaux produits. La Société fait également connaître les programmes qu'elle offre à la population par des activités de communication; de plus, elle met à la disposition du public un service téléphonique de renseignements ainsi qu'un site Internet.

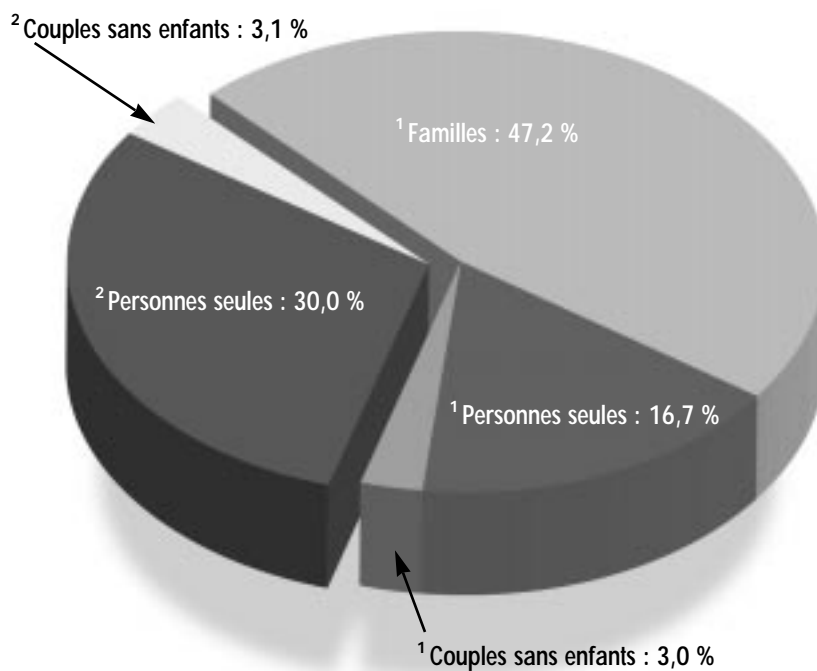
Plusieurs des programmes qu'administre la SHQ découlent de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, conclue en mai 1986. Les gouvernements fédéral et québécois et les municipalités, selon le cas, se partagent les coûts de ces programmes selon des proportions qui peuvent varier. Toutefois, depuis janvier 1994, le gouvernement fédéral ne participe plus financièrement à la réalisation de nouveaux logements sociaux. Aussi, depuis cette date, les budgets fédéraux alloués au portefeuille du logement social existant sont dorénavant plafonnés au niveau des budgets de 1993. Le Québec poursuit ses démarches pour que lui soit reconnue une part équitable des fonds fédéraux consacrés à l'habitation sociale.

Conscient de la double nécessité de poursuivre et de renouveler son intervention dans certains secteurs vitaux de l'habitation, le gouvernement du Québec s'est donné un plan d'action qu'il a rendu public lors du *Discours sur le budget* en mars 1997. Ce plan permet d'envisager de nouvelles avenues, notamment en matière de logement social et

communautaire ainsi que d'aide à la rénovation et à l'adaptation des logements des ménages à faible revenu. Il comprend également des mesures visant à promouvoir l'adaptation et le développement de l'industrie de l'habitation. Enfin, il assure une place prépondérante aux intervenants publics et privés ainsi qu'aux partenaires communautaires et municipaux.

Graphique 1

RÉPARTITION DES TYPES DE MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DE L'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN 1997 (en pourcentage)



¹ Ménages dont le chef a moins de 65 ans

² Ménages dont le chef a 65 ans ou plus

NOMBRE DE MÉNAGES AYANT BÉNÉFICIÉ D'INTERVENTIONS DE LA SHQ, EN 1997 ET EN 1996

Tableau I

Programmes	1997	1996
Aide au logement social et communautaire		
Programme d'habitation à loyer modique (HLM)		
Volet OMH	62 906	62 828
Volet Inuit	1 731	1 733
Volet COOP-OSBL	6 267	6 281
Volet Autochtones hors réserve	<u>1 929</u>	<u>1 929</u>
	72 833	72 771
Programme de supplément au loyer		
Volet COOP-OSBL	6 736	6 704
Volet du marché locatif privé	<u>5 794</u>	<u>5 788</u>
	12 530	12 492
Programme d'Allocation-logement ¹		
Logirente	59 643	59 444
Prestation spéciale d'allocation-logement	<u>78 200</u>	-
	137 843	59 444
Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif ²	<u>1 136</u>	<u>1 089</u>
Sous-total	<u>224 342</u>	<u>145 796</u>
Amélioration de l'habitat		
<i>Rénovation</i>		
Programme de Revitalisation des vieux quartiers ³	4 746	2 781
Programme de réparations d'urgence (PRU)	152	68
Programme d'amélioration des maisons d'hébergements ⁴ (PAMH - pour les femmes victimes de violence)	126	371
Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées ²	95	590
Programme Rénove ²	35 049	42 745
Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation) ²	<u>39 096</u>	<u>39 097</u>
	79 264	85 652 ⁵
<i>Adaptation</i>		
Programme d'adaptation de domicile (PAD - pour les personnes handicapées)	951	641
Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)	<u>501</u>	<u>6</u>
	1 452	647
Sous-total	<u>80 716</u>	<u>86 299</u>
Accession à la propriété		
Programme Premier Toit ²	481	4 358
Programme d'aide à la mise de fonds ² (AMI)	<u>6 563</u>	<u>23 308</u>
Sous-total⁶	7 044	27 666
Total	312 102	259 761

¹ Le programme a été mis en place le 1^{er} octobre 1997 à la suite du plan d'action gouvernemental en habitation. Il résulte de l'unification du Programme Logirente de la SHQ et de la prestation spéciale d'allocation-logement du ministère de l'Emploi et de la Solidarité. Au 30 septembre 1997, ces deux programmes comptaient respectivement 59 643 et 78 200 bénéficiaires.

² La période d'admissibilité à ce programme est terminée.

³ La plupart des interventions de ce programme visent la rénovation résidentielle. Des travaux de mise en valeur des quartiers ou de conservation du patrimoine bâti peuvent aussi être réalisés en vertu de ce programme.

⁴ En 1995 et 1996, le PAMH avait été classé dans l'Aide au logement social et communautaire.

⁵ Excluant 1 393 bénéficiaires du programme PRIL et 611 du programme RéparAction, ces programmes ayant pris fin le 31 mars 1996.

⁶ Excluant le Programme de logement en régions éloignées (PLRE).

RÉPARTITION RÉGIONALE DES BÉNÉFICIAIRES DE L'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE ET DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN 1997

Région administrative	Logement social et communautaire	Amélioration de l'habitat
01. Bas-Saint-Laurent	5 433	3 855
02. Saguenay—Lac-Saint-Jean	8 105	5 869
03. Québec	20 968	8 413
04. Mauricie—Bois-Francs	6 835	4 114
05. Estrie	7 522	4 288
06. Montréal	85 483	9 459
07. Outaouais	9 549	4 063
08. Abitibi-Témiscamingue	3 954	866
09. Côte-Nord	2 768	1 818
10. Nord-du-Québec	2 020	447
11. Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	2 754	1 777
12. Chaudière-Appalaches	6 402	6 281
13. Laval	8 398	2 580
14. Lanaudière	8 754	3 653
15. Laurentides	11 110	3 654
16. Montérégie	29 007	16 400
17. Centre-du-Québec	5 280	3 179
Ensemble du Québec	224 342	80 716
Métropole ¹	116 499	24 847

Tableau II

¹ Ces données correspondent au territoire défini au sens de la *Loi sur le ministère de la Métropole* et sont déjà comprises dans le total pour l'ensemble du Québec.

L'aide au logement social et communautaire

L'aide au logement social et communautaire s'adresse à des ménages à revenu faible ou modeste dont le logement est inadéquat ou qui consacrent une part trop importante de leur budget pour se loger. D'abord, au moyen du Programme d'habitation à loyer modique (HLM), la Société met à la disposition des ménages à faible revenu des logements de qualité à coût abordable. L'ensemble de ces logements constitue le parc de logements sociaux géré localement par des organismes à but non lucratif mandatés par la Société. Pour sa part, le Programme de supplément au loyer subventionne le loyer de ménages à faible revenu habitant des logements du marché privé ou appartenant à des coopératives ou à des organismes d'habitation à but non lucratif aux mêmes conditions financières que dans un logement de type HLM.

Le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* régit la sélection des personnes qui désirent habiter un logement social. Selon le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, le loyer de base des locataires est fixé à 25 % des revenus du ménage et des frais mensuels d'environ 25 \$ s'ajoutent pour l'électricité (et d'autres services, s'il y a lieu).

Depuis octobre 1997, le Programme d'Allocation-logement procure aux personnes âgées de 56 ans ou plus et aux familles à faible revenu une allocation qui contribue à alléger la part de leur revenu qu'elles consacrent pour se loger. Le Programme AccèsLogis, lancé en octobre 1997, et le Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif permettent d'aider d'autres clientèles à revenu faible ou modeste grâce à la rénovation ou à la construction de logements.

Aide au logement social et communautaire : quelques repères

- On estime qu'il y a actuellement, au Québec, près de 200 000 ménages défavorisés qui se trouvent dans une situation financière difficile en matière de logement.
- Près de 73 % des ménages locataires gagnant moins de 20 000 \$ par année consacrent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger.
- La proportion du revenu consacrée au logement par les ménages en HLM est de 28,4 % (soit 25 % du revenu auquel s'ajoutent certains frais fixes autres que le chauffage et l'eau chaude, assumés par la SHQ).

Le Programme d'habitation à loyer modique (HLM)

Les logements sociaux disponibles grâce à ce programme sont accessibles à des familles, à des personnes seules ou à des personnes âgées à faible revenu. Parmi ces ménages, on retrouve notamment des personnes handicapées et des personnes en perte d'autonomie.

Les ensembles de logements sociaux de type HLM sont la propriété de la SHQ ou de ses mandataires : la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), les offices municipaux d'habitation (OMH) et les villages nordiques. D'autres logements sociaux sont la propriété de coopératives ou d'organismes à but non lucratif et d'organismes autochtones à but non lucratif.

> La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

La SGI-SHQ est un organisme à but non lucratif créé en 1981 par la SHQ afin de prendre en charge l'administration de certains immeubles en difficulté, d'en rétablir la bonne gestion et de les confier à des tiers. Au 31 décembre 1997, la SGI-SHQ administrait ou supervisait l'administration de 1 597 logements et de 60 chambres subventionnés en vertu des volets OMH, COOP-OSBL et Autochtones hors réserve du programme HLM (déjà compris dans les statistiques de chacun des volets de ce programme). Au 31 décembre 1997, le déficit d'exploitation des logements supervisés par la SGI-SHQ s'établissait à 2,9 millions de dollars.

Actuellement, la SGI-SHQ est responsable de l'administration de 23 ensembles immobiliers. Parmi ceux-ci, elle n'en gère directement que 2 tandis qu'elle a délégué l'administration des 21 autres à des organismes locaux qu'elle supervise.

> Volet OMH

Le volet OMH du Programme d'habitation à loyer modique, depuis une trentaine d'années, permet d'offrir en location à des ménages à faible revenu des logements à loyer modique dans des immeubles exploités majoritairement par des OMH. Au 31 décembre 1997, ce volet comptait 62 906 logements à loyer modique administrés localement par 651 OMH, mandataires de la Société, et par la SGI-SHQ.

Le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation des immeubles et les revenus provenant des loyers, est comblé par des subventions qui se répartissent, depuis l'Entente-cadre Canada-Québec de 1986, de la façon suivante : 59 % du gouvernement fédéral, 31 % du gouvernement du Québec et 10 % des municipalités.

Selon les prévisions budgétaires de 1997, le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit à 228,2 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit était de 311 \$ par logement.

> Volet Inuit

La SHQ a commencé ses interventions en milieu inuit (au nord du 55^e parallèle) en 1978. Une entente fédérale-provinciale, conclue en 1981, lui transférait la propriété de quelque 800 logements appartenant au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Les coûts de ces logements et de ceux réalisés jusqu'en 1985 sont partagés à parts égales entre les deux gouvernements. Depuis l'Entente-cadre Canada-Québec de 1986, les coûts des nouveaux logements ont été assumés à 75 % par le gouvernement fédéral et à 25 % par le gouvernement québécois.

Au 31 décembre 1997, le volet Inuit comptait 1 731 logements. Selon les prévisions budgétaires de 1997, le déficit d'exploitation des logements se chiffrait à 47 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit était de 2 278 \$ par logement.

> Volet COOP-OSBL

Ce volet du programme HLM est également issu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Les gouvernements fédéral et québécois en assument respectivement 75 % et 25 % du coût.

Le programme subventionne l'exploitation de logements par des COOP et des OSBL qui les louent à des familles, des personnes seules, des personnes âgées à faible revenu, incluant des personnes handicapées; il s'agit des logements appelés «réguliers». De plus, le programme permet à des OSBL de louer des logements dits «spéciaux» à des clientèles particulières, principalement des personnes ayant des déficiences physiques, intellectuelles ou psychiques.

L'aide financière aux COOP ou aux OSBL prend la forme d'une subvention au déficit d'exploitation dans le cas des logements réguliers, ou d'une subvention réduisant à 2 % le taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire dans le cas des logements spéciaux.

Au 31 décembre 1997, on comptait 6 267 logements, dont 4 990 logements réguliers et 1 277 logements spéciaux. Selon les prévisions budgétaires de 1997, les subventions au déficit d'exploitation des logements réguliers atteignaient 30,7 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit était de 511 \$ par logement. La subvention en rabatement du taux d'intérêt à 2 % atteignait 1,8 million de dollars pour les logements spéciaux, soit 118 \$ par logement par mois.

> Volet Autochtones hors réserve

Conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société soutient des organismes autochtones à but non lucratif pour l'exploitation de logements à loyer modique, neufs ou existants, destinés aux ménages autochtones à faible revenu vivant en dehors des réserves, soit en milieu urbain (LUA), soit en milieu rural (LRA).

Au 31 décembre 1997, ce volet comptait 1 929 logements dont 1 882 logements réguliers et 47 logements spéciaux. Selon les prévisions budgétaires de 1997, le déficit d'exploitation des logements réguliers s'établissait à 13,4 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit était de 594 \$ par logement. La subvention en rabatement du taux d'intérêt à 2 % atteignait quelque 43 600 \$ pour les logements spéciaux, soit 77 \$ par logement par mois.

Le Programme de supplément au loyer

Mis en oeuvre à l'automne 1978 à la suite d'un accord avec la SCHL, le Programme de supplément au loyer a ensuite été intégré à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Son financement se partage entre les gouvernements fédéral et québécois et les municipalités (pour le volet du marché locatif privé) selon des proportions variables.

Ce programme permet à des ménages et à des personnes à faible revenu d'habiter des logements du marché locatif privé ou appartenant à des COOP et à des OSBL, tout en payant le même loyer que dans une habitation à loyer modique. La différence entre le loyer convenu avec le propriétaire et la contribution du ménage (25 % de ses revenus plus d'autres frais dans certains cas) est complétée par le supplément au loyer.

> *Volet COOP-OSBL*

Ce volet se compose principalement de logements appartenant à des COOP et à des OSBL.

> *Volet du marché locatif privé*

À titre de mandataires de la Société pour la gestion de ce volet, les OMH sélectionnent des logements du marché privé et les mettent à la disposition de ménages en attente d'un logement de type HLM.

Au 31 décembre 1997, les deux volets du programme comp-
taient 12 530 logements. Au cours de l'année, la Société a
alloué des subventions de 15,3 millions de dollars pour
6 736 logements du volet COOP-OSBL. Le montant mensuel
moyen de subvention était de 210 \$ par logement; certains
de ces logements n'ont pas été subventionnés durant toute
l'année. Dans le volet du marché locatif privé,
17,4 millions de dollars ont été alloués pour 5 794 logements,
soit un montant mensuel moyen de 250 \$ par logement.

Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées de 57 ans ou plus (Logirente)

Institué en 1980 et entièrement financé par le gouvernement
du Québec, le Programme Logirente a pris fin le 30 septem-
bre 1997. Ce programme a été harmonisé avec la presta-
tion spéciale d'allocation-logement du ministère de l'Emploi
et de la Solidarité pour devenir, depuis octobre 1997, le nou-
veau Programme d'Allocation-logement géré par la SHQ et
administré par le ministère du Revenu du Québec.

Du 1^{er} octobre 1996 au 30 septembre 1997, 59 643
locataires et propriétaires à faible revenu ont bénéficié de
Logirente. Une allocation annuelle totalisant plus de 44 mil-
lions de dollars leur a été accordée, représentant une aide
mensuelle moyenne de 62 \$.

PROGRAMME D'ALLOCATION-LOGEMENT EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES DE 57 ANS OU PLUS (LOGIRENTE)

Nombre de bénéficiaires et allocation selon le type de clientèle en 1996-1997 et en 1995-1996¹

Tableau III

Clientèle	Nombre de bénéficiaires	Allocation annuelle moyenne \$	Allocation annuelle totale \$
Couples ou ménages de deux personnes ou plus	5 102	829,44	4 231 803
Personnes seules	50 766	768,89	39 033 470
Chambreurs	3 775	302,13	1 140 541
Total 1996-1997	59 643	744,53	44 405 814
Total 1995-1996	59 444	735,45	43 718 090

¹ Ces données couvrent la période du 1^{er} octobre au 30 septembre pour chacune des années.

Le Programme d'Allocation-logement

Ce programme est entré en vigueur le 1^{er} octobre 1997. Il résulte de l'unification du Programme Logirente de la SHQ et de la prestation spéciale d'allocation-logement du ministère de l'Emploi et de la Solidarité (MES). Financé entièrement par le gouvernement du Québec, ce programme octroie une allocation mensuelle à des locataires de logement, à des chambreurs ou à des propriétaires à faible revenu qui consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Les ménages à faible revenu âgés de 56 ans ou plus et les familles ayant au moins un enfant à charge, travailleurs ou prestataires de la sécurité du revenu, y sont admissibles.

Les conditions d'admissibilité et les modalités de l'Allocation-logement sont révisées chaque année et s'appliquent du 1^{er} octobre au 30 septembre de l'année suivante.

Au 30 septembre 1997, 59 643 ménages bénéficiaient de Logirente tandis que 78 200 recevaient la prestation spéciale d'allocation-logement du MES.

On estime que l'aide moyenne accordée atteindra 60 \$ par mois au terme de la première année complète d'activité du nouveau programme, le 30 septembre 1998.

Le Fonds québécois d'habitation communautaire

Issu du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, le Fonds québécois d'habitation communautaire a été constitué en OSBL le 10 septembre 1997. Il établit un nouveau partenariat avec le milieu communautaire afin de répondre aux besoins en matière d'habitation sociale. Par l'intermédiaire du Fonds, le gouvernement québécois s'est engagé à consacrer 43 millions de dollars par année pendant cinq ans pour réaliser des logements de type coopératif et à but non lucratif en s'assurant une participation du milieu.

Composé de représentants des milieux communautaire, municipal, financier et gouvernemental, le conseil d'administration prend ainsi en considération les divers intérêts et besoins en matière de logement social et communautaire. Disposant d'un droit de veto sur l'utilisation des contributions gouvernementales, la SHQ est habilitée à mettre en oeuvre tout programme gouvernemental relié au Fonds.

Le Programme AccèsLogis

En octobre 1997, le gouvernement du Québec lançait le Programme AccèsLogis, issu du Fonds québécois d'habitation communautaire, doté d'un budget global de 43 millions de dollars par année, pendant cinq ans, provenant de l'engagement gouvernemental. Pour la programmation 1997, AccèsLogis permettra à des COOP, des OSBL ou des OMH (par l'intermédiaire d'un OSBL) de réaliser ou de rénover 1 325 logements et de les offrir en location, à coût abordable, à des ménages à revenu faible ou modeste. Une certaine proportion des locataires à faible revenu bénéficiera durant cinq ans d'un supplément au loyer.

Les logements réalisés en vertu d'AccèsLogis se répartissent en trois volets. Le premier s'adresse aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes. Le second vise les personnes âgées en légère perte d'autonomie tandis qu'un troisième volet est destiné à des clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logement, permanents ou temporaires. L'aide financière prend la forme d'une subvention à la réalisation variant de 45 % à 66 % des coûts admissibles. Les municipalités ou les organismes du milieu contribuent pour un montant correspondant au tiers de la subvention accordée par le programme. Un prêt hypothécaire couvrant le solde des coûts de réalisation est garanti par la SHQ.

L'organisme prépare son projet et le réalise en collaboration avec un groupe de ressources techniques (GRT) reconnu par la SHQ. Un certain nombre de logements sont réservés pour chaque région administrative.

Le Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif

Annoncé par le gouvernement du Québec en décembre 1994 et doté d'un budget de 35 millions de dollars, le Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif permet d'aider des COOP, des OSBL ou des OMH à acquérir et à rénover des logements afin de les louer, à coût abordable, à des ménages à revenu faible ou modeste. Une part des logements réalisés est réservée à des ménages à faible revenu qui bénéficient durant cinq ans d'un supplément au loyer.

Le programme offre aux organismes une subvention correspondant à environ 45 % des coûts reconnus pour l'achat de l'immeuble et l'exécution des travaux. Les municipalités ou d'autres organismes du milieu contribuent également pour environ 15 % des coûts de réalisation. Un emprunt hypothécaire garanti par la Société couvre le solde.

En vertu de ce programme, au 31 décembre 1997, la SHQ avait engagé la réalisation de 1 136 logements dont 433 des locataires bénéficieront d'un supplément au loyer durant cinq ans. La mise en exploitation de l'ensemble des logements prévus devrait être terminée en 1998.

Le Programme d'aide aux organismes communautaires d'habitation

Le Programme d'aide aux organismes communautaires d'habitation a été annoncé par le gouvernement en novembre 1996. Son budget était de 1 million de dollars en 1996-1997 et a été majoré à 1,3 million de dollars pour 1997-1998, comme le prévoyait le plan d'action en habitation. Il permet d'accorder des subventions de fonctionnement aux organismes de représentation et de défense des droits des citoyennes et des citoyens en matière de logement ou des subventions pour des projets particuliers issus du milieu communautaire. Ce programme a contribué à soutenir 65 organismes en 1997.

AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE PROGRAMME D'HABITATION À LOYER MODIQUE (HLM)

Dépenses, revenus et subventions mensuels moyens par logement en 1997 et en 1996

Tableau IV-A

Programme	1997			1996			
	Dépenses	Revenus de location	Subvention au déficit d'exploitation ¹	Dépenses	Revenus de location	Subvention au déficit d'exploitation ¹	
OMH	\$	579	268	311	575	267	308
	%	100	46	54	100	46	54
Inuit	\$	2 539	262	2 277	2 429	255	2 174
	%	100	10	90	100	10	90
COOP-OSBL ²	\$	755	244	511	759	248	511
	%	100	32	68	100	33	67
Autochtones hors réserve ²	\$	841	247	594	891	257	634
	%	100	29	71	100	29	71

¹ Subvention totale incluant la part fédérale et la part municipale, le cas échéant.

² Logements faisant partie d'un ensemble entièrement ciblé vers les ménages à faible revenu et recevant une subvention au déficit d'exploitation.

**AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE
PROGRAMMES DE SUPPLÉMENT AU LOYER ET D'ALLOCATION-LOGEMENT**

Subventions mensuelles moyennes par ménage en 1997 et en 1996

Programme	1997	1996
	\$	\$
Supplément au loyer — COOP-OSBL	210	215
Supplément au loyer — Marché locatif privé	250	252
Supplément au loyer — Achat-Rénovation ¹	203	-
Logirente	62	61
Allocation-logement ²	60	-

¹ Payable pendant cinq ans.

² Prévion.

PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION

Coût moyen de réalisation d'un logement selon la source de fonds au 31 décembre 1997

Source de fonds	\$	% du coût de réalisation
Milieu local	12 518	21
SHQ	<u>23 655</u>	<u>40</u>
Subvention totale	36 173	61
Participation de l'organisme parrain du projet (prêt hypothécaire)	<u>22 930</u>	<u>39</u>
Coût de réalisation	59 103	100

L'amélioration de l'habitat

Ce type d'intervention permet à la Société d'aider financièrement des propriétaires-occupants ou des propriétaires-bailleurs à rénover leurs logements ou à les adapter aux besoins de personnes handicapées. La plupart des programmes d'amélioration de l'habitat s'adressent à une clientèle à faible revenu. Pour les administrer à l'échelle locale, la SHQ s'associe aux municipalités ou aux municipalités régionales de comté (MRC).

Amélioration de l'habitat : quelques repères

- En 1997, on évalue qu'environ 8 % des logements, au Québec, nécessitent des réparations considérables. Une partie de ces logements sont occupés par des ménages à faible revenu qui peuvent difficilement assumer le coût des travaux requis.

- Plus de 72 % des logements qui ont besoin de réparations importantes sont situés en milieu urbain, en particulier dans les quartiers anciens des grandes villes. Ce phénomène engendre une dégradation physique de certains quartiers et une diminution de la qualité de vie des résidents.
- En milieu rural, les logements détériorés sont généralement occupés par leurs propriétaires, dont certains ont des revenus très faibles. Ces derniers ne peuvent pas toujours se reloger de façon convenable, faute de logements disponibles à coût abordable. De plus, la faiblesse du marché immobilier rural ne peut assurer la vente de leur résidence.

Tableau IV-B

Tableau V

Le Programme de Revitalisation des vieux quartiers

Annoncé le 22 septembre 1995, le Programme de Revitalisation des vieux quartiers s'inscrit dans la démarche d'allégement administratif du gouvernement du Québec en accordant aux municipalités participantes beaucoup d'autonomie dans la définition et la gestion du programme. Les interventions visent à soutenir les villes-centres et d'autres grandes villes désignées dans l'amélioration de leurs vieux quartiers.

Le mode de financement des projets de rénovation prévoit que, pour chaque dollar investi par la municipalité, le gouvernement verse aussi un dollar. Pour sa part, le propriétaire doit assumer au moins le tiers du coût des travaux de rénovation. En 1997, le gouvernement fédéral a participé au financement d'une partie de ce programme.

Durant la première phase du programme, 31 municipalités ont signé une entente avec la Société. Depuis son lancement jusqu'au 31 décembre 1997, près de 55,4 millions de dollars, incluant la part des municipalités, avaient été engagés pour la rénovation de plus de 7 500 logements dans 26 villes, engendrant des travaux d'environ 172 millions de dollars.

En novembre 1997, une deuxième phase a été annoncée, assortie d'un budget de 20 millions de dollars, dont 2 millions ont été réservés à un volet de conservation du patrimoine bâti. Pour cette phase, 43 municipalités ont été invitées à participer.

Le Programme de réparations d'urgence (PRU)

Le PRU s'adresse aux ménages les plus défavorisés des régions rurales ayant un besoin urgent de réparer leur logement parce qu'il est devenu une menace pour leur santé et leur sécurité. En 1997, des engagements budgétaires de 352 881 \$ ont été pris par la SHQ pour la réparation de 152 logements. Le gouvernement fédéral a contribué au financement de ce programme.

Le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH - pour les femmes victimes de violence)

Lancé à l'automne 1995, le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) a pour but d'aider financièrement la rénovation des maisons d'hébergement pour les femmes victimes de violence conjugale. Pour l'exercice 1997-1998, le budget du programme est de 2,95 millions de dollars dont 75 % est assumé par la SCHL et 25 % par la SHQ.

Depuis le début du programme jusqu'au 31 décembre 1997, des engagements de plus de 2 millions de dollars ont été pris concernant 53 bâtiments représentant 757 places d'hébergement.

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

Annoncé en septembre 1994, ce programme a pris fin à l'automne 1997. Il visait à venir en aide aux propriétaires dont les maisons avaient été endommagées par les sécheresses de 1988 et de 1989.

Les gouvernements fédéral et québécois contribuent à parts égales pour une somme de dix millions de dollars. Les seize municipalités participantes contribuent pour une somme de cinq millions de dollars. Quant aux propriétaires, leur contribution est d'au moins 25 % du coût des travaux.

La subvention peut atteindre 75 % du coût admissible des travaux exécutés. Le taux d'aide est fonction de la valeur du logement et du type de bâtiment. Les travaux reconnus devaient être terminés avant le 31 décembre 1997.

Depuis le début du programme jusqu'au 31 décembre 1997, la SHQ a engagé quelque 8,1 millions de dollars pour des travaux touchant 973 logements.

Le Programme Rénove

Instauré en septembre 1995 et financé par le gouvernement du Québec, Rénove a pris fin en août 1996. Il visait à aider les propriétaires à rénover leur résidence tout en contribuant à stimuler l'activité dans l'industrie de la construction et à contrer le travail au noir.

Au 31 décembre 1997, la Société assurait le paiement des intérêts sur des prêts à la rénovation consentis à 35 049 propriétaires. Au total, ce programme a contribué à la rénovation de plus de 42 000 logements, donnant lieu ainsi à des investissements de 281 millions de dollars.

Le Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation)

Créé en janvier 1994 et financé entièrement par le gouvernement du Québec, ce programme a pris fin en décembre 1994.

Au total, le programme a contribué à la rénovation de quelque 66 000 logements. Au 31 décembre 1997, la SHQ continuait d'assurer le paiement des intérêts sur des prêts à la rénovation pour 39 096 propriétaires qui bénéficiaient encore de cette forme d'aide.

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

Créé par le gouvernement du Québec en janvier 1994, ce programme a pris fin le 31 mars 1996. Il visait à aider les propriétaires à revenu modeste à remettre en état leur maison ou leur logement en y effectuant des réparations essentielles. Au total, RéparAction a contribué à la réparation de plus de 5 300 logements.

Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)

Lancé en mai 1990, le PRIL a pris fin le 31 mars 1996. Il s'adressait aux propriétaires-bailleurs et visait la rénovation de logements détériorés, loués en grande partie par des

ménages à faible revenu. Au total, ce programme aura contribué à la rénovation de plus de 29 500 logements.

Les bénéficiaires du PRIL étant tenus notamment de conserver la vocation locative des logements et de respecter les hausses annuelles des loyers autorisées par la Société; celle-ci assumait, au 31 décembre 1997, le suivi de 4 703 dossiers de bénéficiaires du PRIL.

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

Rattaché à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986, le PARCQ a pris fin le 31 décembre 1993. Ce programme aidait des propriétaires à faible revenu à restaurer leur logement ou à le rendre accessible aux personnes handicapées.

Au 31 décembre 1997, la Société assurait le suivi des dossiers de plus de 9 000 propriétaires ayant bénéficié du PARCQ.

Le Programme d'adaptation de domicile (PAD - pour les personnes handicapées)

Depuis octobre 1991, la Société d'habitation du Québec est responsable du Programme d'adaptation de domicile (PAD), lequel était administré auparavant par l'Office des personnes handicapées du Québec.

Ce programme aide les personnes handicapées, sans égard à leurs revenus, à payer le coût de travaux visant à rendre accessible et à adapter le logement qu'elles habitent. L'aide financière prend la forme d'une subvention maximale qui varie selon que le requérant est propriétaire ou locataire d'un logement ou d'une chambre.

En 1997, le budget du PAD a été majoré, passant de 4,2 millions de dollars à 10,7 millions de dollars.

Annuellement, le nombre de demandes d'aide est d'environ 1 400. Au cours de l'année 1997, la Société a engagé un budget de 5,4 millions de dollars afin d'aider 588 personnes handicapées à adapter leur logement. De plus, la SHQ a autorisé des requérants à faire préparer des plans et devis en vue de l'exécution de travaux d'adaptation à 363 logements, représentant un montant de 3,3 millions de dollars.

Les gouvernements fédéral et québécois se répartissent respectivement les coûts du programme à raison de 75 % et de 25 %. En 1997, un budget de plus de 864 000 \$ a été engagé pour l'adaptation de 501 logements.

Le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)

Le Programme LAAA s'adresse aux personnes de 65 ans ou plus à faible revenu qui ont besoin d'adapter certaines composantes de leur logement afin de pouvoir continuer à y vivre de façon autonome et sécuritaire. La subvention accordée peut atteindre 2 500 \$ pour effectuer de légères adaptations aux logements.

PROGRAMMES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Répartition des engagements budgétaires de 1997 et de 1996

Tableau VI

	1997		1996	
	\$	Logements	\$	Logements
Rénovation				
Programme de Revitalisation des vieux quartiers	32 664 676	4 746	11 376 876	2 781
Programme de réparations d'urgence (PRU)	352 881	152	162 536	68
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)	237 975	126	824 410	371
Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées	473 606	95	4 714 984	590
Programme Rénove ¹	-	-	33 275 840	42 745
Sous-total	33 729 138	5 119	50 354 646²	46 555²
Adaptation				
Programme d'adaptation de domicile (PAD)	8 731 231	951	6 046 587	641
Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)	864 747	501	3 704	6
Sous-total	9 595 978	1 452	6 050 291	647
Total	43 325 116	6 571	56 404 937²	47 202²

¹ La période d'admissibilité à ce programme a pris fin en 1996. La SHQ a cependant continué à assumer le paiement des intérêts sur des prêts pour 35 049 bénéficiaires en 1997.

² Excluant les engagements budgétaires des programmes PRIL et RéparAction qui ont pris fin en 1996 (PRIL : 8,4 millions de dollars pour 1 393 logements et RéparAction : 3,5 millions de dollars pour 611 logements).

L'accession à la propriété

Au cours des ans, la Société est intervenue de diverses façons afin de favoriser l'accès à la propriété résidentielle pour des ménages québécois.

Le Programme Premier Toit

Entrée en vigueur en décembre 1994, cette mesure fiscale a été élaborée conjointement par la SHQ et les ministères des Finances et du Revenu du Québec. Premier Toit offrait un crédit d'impôt aux ménages ayant acheté leur première résidence avant la fin de l'année 1995. Ce crédit s'appliquait à l'achat d'une résidence neuve ou d'une résidence existante nécessitant des rénovations de 10 000 \$ et plus. Au 31 décembre 1997, la Société assurait le suivi des dossiers de 481 ménages bénéficiant de Premier Toit.

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

Créé en mai 1988 et financé par le gouvernement du Québec, le Programme AMI a pris fin le 31 mars 1992. Il permettait d'aider les familles à compléter la mise de fonds nécessaire à l'acquisition d'une première résidence. Au total, plus de 53 000 familles ont bénéficié de ce programme. Au 31 décembre 1997, la Société assurait le paiement des intérêts sur le prêt nécessaire à la mise de fonds pour plus de 6 500 familles bénéficiant encore de l'aide prévue.

Le Programme de logement en régions éloignées (PLRE - au Nunavik)

Après une première phase expérimentale en 1994, la SCHL a offert, en 1996, une contribution supplémentaire de 1,1 million de dollars pour une seconde phase du Programme de logement en régions éloignées (PLRE). La part fédérale couvre une partie des coûts relatifs à la construction en régions éloignées. De son côté, la SHQ assume pendant 15 ans une partie des taxes municipales et des services publics, ce qui représente une subvention de 4 445 \$ par logement par année.

Au cours de 1997, sept des huit logements prévus en 1996 pour des familles désirant devenir propriétaires-occupants dans les villages nordiques de Quaqtq, Kuujjuaq, Kangiqsujuaq, Tasiujaq et Kangirsuk ont été réalisés, une famille déjà retenue s'étant désistée.

L'appui à l'industrie de l'habitation

La Société entend favoriser l'accès à des logements de qualité à coût abordable qui répondent bien aux besoins des ménages québécois. L'industrie de l'habitation est également directement concernée par un tel objectif. Aussi la SHQ a-t-elle entrepris depuis quelque temps déjà d'accroître son appui aux initiatives privées ou publiques visant à encourager les efforts de restructuration de l'industrie de l'habitation.

L'industrie de l'habitation : quelques repères

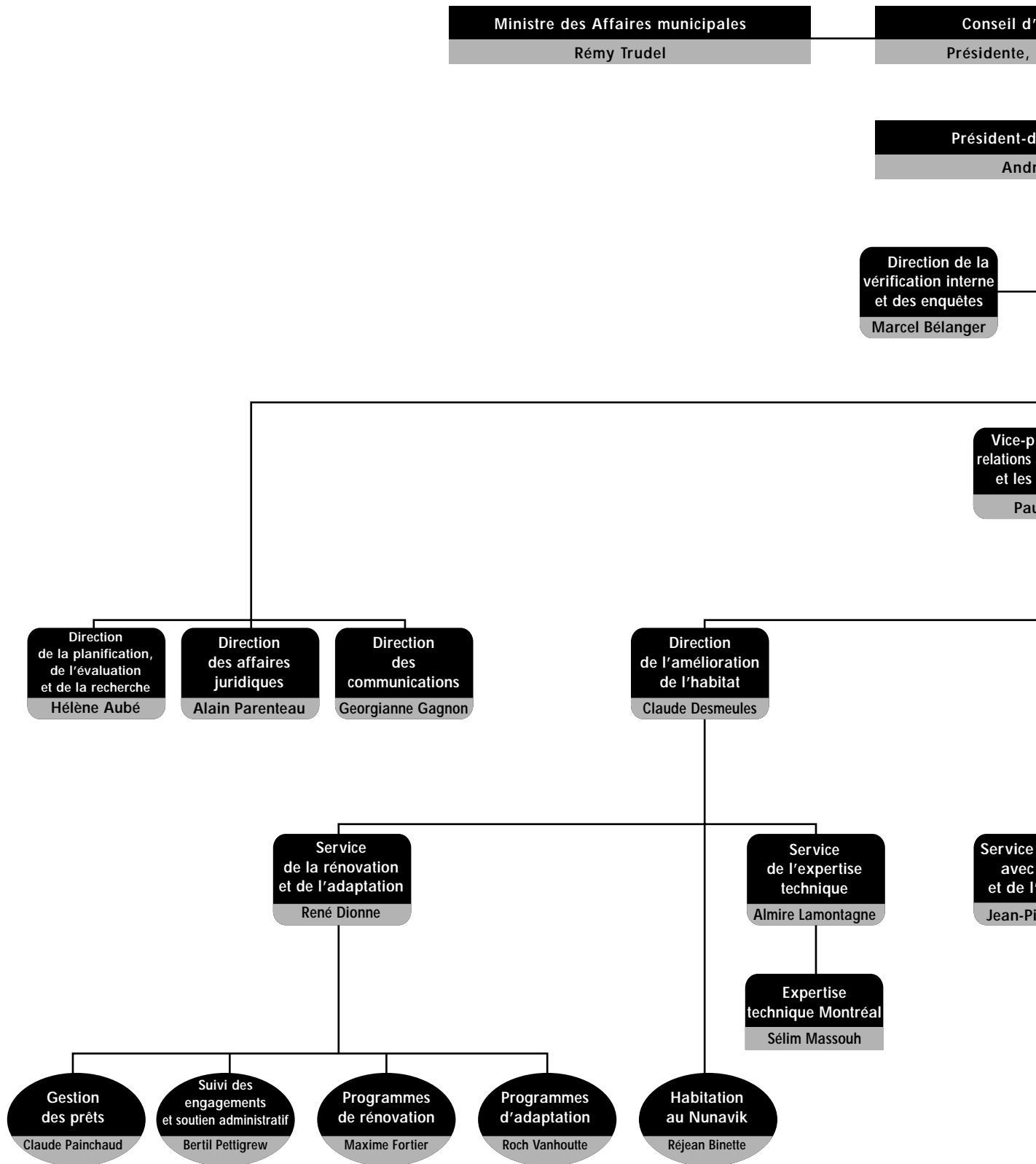
Le marché se transforme

- L'industrie de l'habitation engendre des investissements annuels de plus de 7,5 milliards de dollars, incluant les travaux d'entretien, soit 4 % du PIB québécois.
- En 1997, près de 26 000 logements ont été mis en chantier, un niveau qui devrait se maintenir au cours des prochaines années, compte tenu du faible taux de formation des nouveaux ménages. Cela reflète un indice d'activité bien en deçà de la capacité de production de cette industrie pour laquelle on dénombrait la mise en chantier de plus de 74 000 logements il y a dix ans.
- Le virage vers la rénovation s'est poursuivi en 1997. Alors que les dépenses à ce chapitre ont été évaluées à 4 milliards de dollars, celles-ci ont été de 2,6 milliards de dollars pour la construction neuve.

Les défis de l'industrie

- Le secteur résidentiel se caractérise par sa fragmentation, avec plus de 85 % des quelque 7 600 entreprises qui ne comptent que trois employés ou moins, pour un total d'environ 21 600 emplois.
- Pour répondre aux besoins et aux exigences accrues des consommateurs, les entreprises doivent intégrer de nouvelles technologies de production et de gestion. Or, le secteur du bâtiment éprouve des difficultés à incorporer efficacement les connaissances dans ces domaines.
- La mondialisation des marchés amène l'industrie à faire face à la concurrence étrangère, à la fois sur les marchés intérieur et extérieur.
- L'ouverture à l'exportation des produits et services doit être développée pour favoriser la relance de l'industrie.

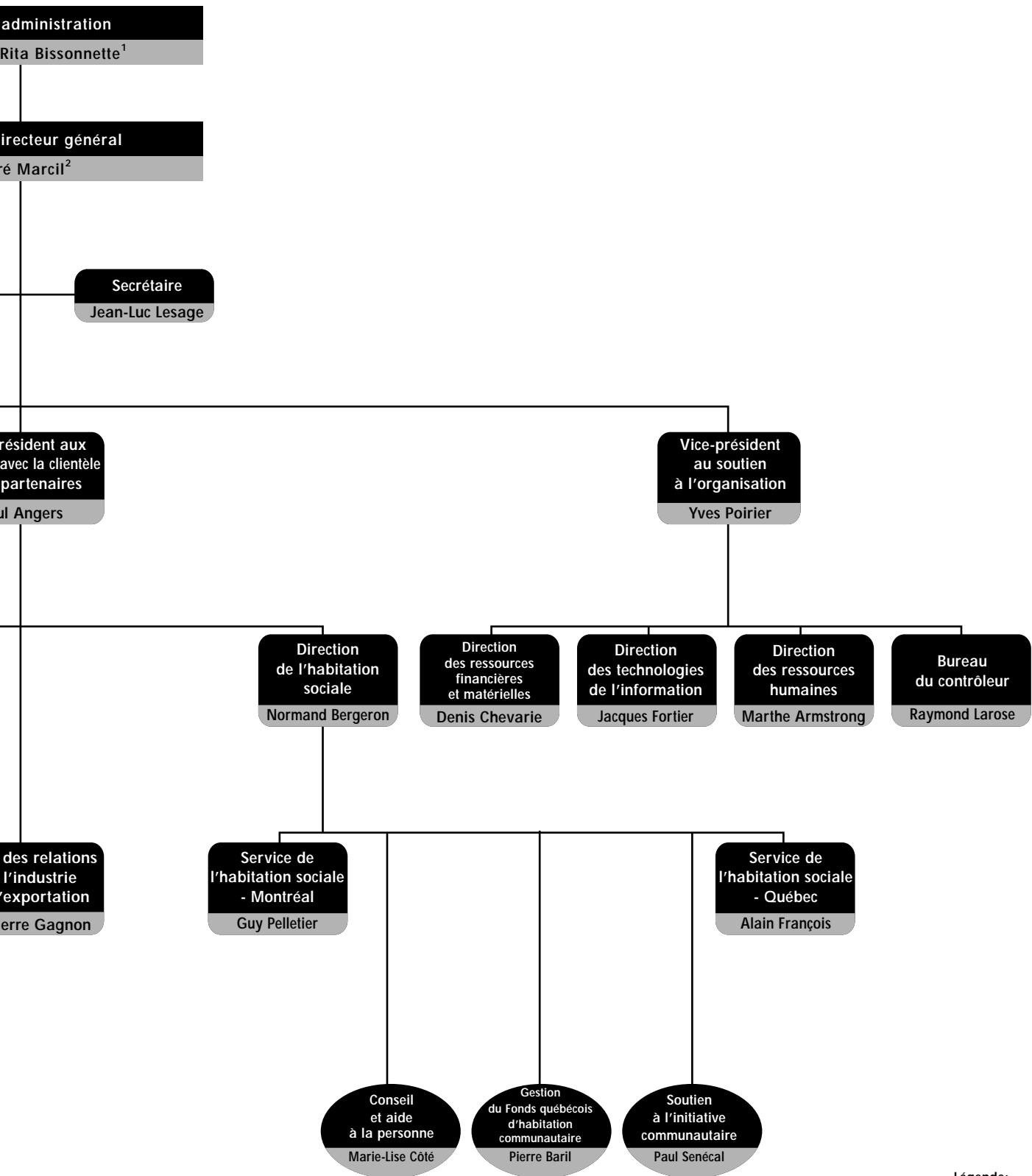
L'organigramme de la Société



¹ Le 7 janvier 1998, Mme Rita Bissonnette a remplacé M. Jacques Martin à ce poste.

² M. André Marcell a été nommé à la présidence de la Société le 2 septembre 1997.

été d'habitation du Québec



Légende:

Programmes gérés par une équipe

Le Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation

En 1997, dans la foulée du plan d'action gouvernemental en matière d'habitation, la Société a élaboré le Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation, entré en vigueur en septembre. Ce programme permet d'accorder un appui financier à des organismes pour la réalisation d'activités ou d'interventions susceptibles de favoriser l'adaptation de l'industrie de l'habitation aux nouvelles exigences des marchés intérieur et extérieur.

La SHQ a par ailleurs poursuivi, en 1997, plusieurs activités en vue d'accroître le rayonnement du savoir-faire québécois en habitation. Mentionnons notamment sa participation à des événements de portée internationale qui ont eu lieu au Québec ou à l'étranger. Ainsi, la SHQ s'est associée, pour une deuxième année consécutive, au groupe Promexpo et au ministère de l'Industrie, du Commerce, de la Science et de la Technologie (MICST) lors du Salon national de l'habitation de Montréal, à la tenue de l'événement Contact-Export afin de faciliter des rencontres d'affaires entre des groupes d'acheteurs étrangers et des entreprises québécoises de l'habitation. Elle a aussi pris part au volet des nouveaux marchés de la construction du Salon Le Monde des affaires de Montréal en commanditant le Pavillon des succès québécois à l'exportation, faisant la promotion du concept de «la maison exportable».

Dans la même perspective, des représentants de la Société ont participé à la mission économique et commerciale du premier ministre en Chine, où ils ont agi à titre de coordonnateurs de la trentaine d'entreprises québécoises de l'habitation qui faisaient partie de la délégation. À la même occasion, une lettre d'entente a été signée entre la SHQ et la ville chinoise de Dalian et des démarches se sont poursuivies avec la firme d'ingénierie Soprin-ADS auprès des autorités du ministère de la Construction de Chine pour l'élaboration d'un programme de formation en gestion immobilière et en efficacité énergétique.

En novembre, la SHQ a participé à une mission-exposition à Guadalajara au Mexique. Organisée par Promexpo international et avec l'appui du MICST, cette mission a permis de présenter la «Casa a la carta», une maison-modèle de

conception québécoise adaptée au marché mexicain et dont les composantes étaient fournies par une vingtaine d'entreprises québécoises.

Soulignons également, en cours d'année, la signature d'une entente entre la SHQ et le Bureau de promotion des produits forestiers du Québec (Québec Wood Export Bureau ou Q-WEB) afin d'encourager le regroupement des entreprises québécoises de maisons préusinées intéressées par l'exportation. La Société a par ailleurs produit une vidéo promotionnelle sur la maison préusinée à ossature de bois, un produit québécois qui présente un excellent potentiel d'exportation.

Au cours de l'année, la Société a accueilli six délégations étrangères qui s'intéressaient à certains aspects des programmes gérés par la SHQ ou à sa connaissance des produits et services des entreprises québécoises de l'habitation.

Par ailleurs, la Société a accordé son appui au Centre de promotion de l'industrie du bâtiment de Québec (CPIBQ), un organisme à but non lucratif qui entend contribuer au rayonnement des connaissances et de l'expertise du domaine de l'habitation. Enfin, en vue de soutenir la qualité en matière de construction et de mieux outiller le consommateur, la Société a accordé une aide financière à l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC).

La recherche

Les travaux de recherche que mène et soutient la Société ont pour objet d'orienter ses propres interventions et de stimuler l'innovation en appuyant les initiatives de ses partenaires dans l'ensemble du secteur de l'habitation. Par ces travaux, la Société vise particulièrement à mieux cerner l'évolution des besoins et des conditions d'habitation au Québec, à contribuer à l'amélioration du rapport qualité-prix des produits d'habitation et à accroître l'accès de ces produits à de nouveaux marchés. Elle entend également favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation, par le transfert d'information et d'expertise sur les nouveaux concepts de logement et les innovations technologiques reliées à ce domaine.

Une approche de partenariat intensifiée et renouvelée

En 1997, les activités de recherche se sont situées principalement dans la mise en oeuvre des orientations et du plan d'action adoptés par le gouvernement au début de l'année. Ces nouvelles orientations amènent notamment la Société à intensifier encore ses liens de collaboration avec les organismes communautaires, les entreprises et les professionnels, les milieux universitaires, les centres de recherche de même que les ministères et les organismes publics concernés.

Dans cette perspective, la Société a poursuivi sa participation au Comité national de recherche sur le logement (CNRL), qui a pour rôle de favoriser la complémentarité des travaux et leur diffusion à travers le Canada. De plus, dans le but de mieux documenter les possibilités de collaboration et d'aider à orienter le choix des priorités, la Société a confié à l'INRS-Urbanisation la confection d'une recension des travaux de recherche en habitation effectués au Québec depuis 1992.

Les études et les travaux poursuivis au cours de l'année

Plusieurs travaux menés en collaboration avec des organismes communautaires ont eu pour but d'approfondir et d'établir différentes formes de partenariats en matière d'aide au logement visant certaines clientèles : évaluation de l'intervention du logement social avec soutien communautaire à l'intention des personnes seules, à faible revenu et à risque de marginalisation sociale; examen des répercussions des interventions publiques en habitation sur la sécurité urbaine et la prévention de la criminalité en milieu urbain; évaluation physique et financière du parc de logements communautaires du quartier montréalais de Pointe-Saint-Charles.

En matière d'appui à l'industrie dans ses efforts d'adaptation à l'évolution des marchés, il y a lieu de mentionner une importante étude sur le marché de la rénovation résidentielle au Québec, réalisée en partenariat, notamment avec l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ) et le ministère des Ressources naturelles. La SHQ s'est aussi associée au projet «Casa a la carta», de l'École d'architecture de l'Université McGill, pour l'élaboration d'un concept architectural adapté aux conditions mexicaines.

En outre, la Société a collaboré activement avec différents partenaires, dont Hydro-Québec, le ministère des Ressources naturelles et l'Université de Sherbrooke, pour explorer de nouveaux moyens d'améliorer l'habitat, par des études techniques menées sur l'installation de thermostats électroniques dans les HLM, sur les revêtements de produits de ciment dans les grands réservoirs d'eau chaude, ainsi que sur les retombées de l'adoption du Code national de l'énergie dans les habitations. Elle a également donné son appui et contribué financièrement à des projets de recherche touchant, entre autres, l'atténuation du bruit routier en milieu urbain, la sécurité des personnes ayant des limitations fonctionnelles vivant en milieu résidentiel, de même que les conséquences de l'isolation à la cellulose sur l'humidité et la ventilation des toits plats.

Enfin, la Société a poursuivi la mise au point d'instruments de diffusion des connaissances - analyses de conjoncture, guides techniques, etc. -, de manière à pouvoir fournir à ses partenaires des données et des informations utiles, notamment sur l'évolution des marchés et l'avancement technologique dans le secteur de l'habitation.

Les communications

Afin d'informer les différents publics cibles des produits et services qu'elle met à leur disposition, la Société réalise des activités de communication réparties en trois secteurs : l'information et la promotion des programmes, les services de renseignements et le centre de documentation.

L'information et la promotion

En matière d'information destinée au grand public, la SHQ s'est affairée principalement à promouvoir, en 1997, les diverses mesures contenues dans le nouveau plan d'action gouvernemental en habitation. Ainsi, la nouvelle Allocation-logement unifiée, la création du Fonds québécois d'habitation communautaire et du Programme AccèsLogis de même que les nouvelles activités reliées au Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation ont fait l'objet d'activités de communication particulières. Des dépliants d'information ont été publiés sur le Programme d'Allocation-logement, AccèsLogis et le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA). Ces programmes ont par ailleurs fait l'objet de campagnes promotionnelles. En outre, la SHQ a participé à une dizaine de salons et d'expositions.

Au chapitre des relations avec ses divers partenaires des secteurs privé, de l'habitation sociale et communautaire et de l'industrie de l'habitation, la Société a continué à prendre part activement à une dizaine d'événements spécialisés tels que colloques ou congrès. Par ailleurs, le site Internet de la SHQ a accueilli quelque 8 000 visiteurs qui ont pu mieux connaître l'organisme, ses programmes et ses activités.

Les services de renseignements

Afin d'améliorer l'accès à l'information sur l'ensemble de ses programmes, la Société a mis en place en 1997 un système automatisé d'accueil des appels à son service téléphonique de renseignements. Au cours de l'année, plus de 68 400 demandes de renseignements ont été adressées à la SHQ. Les demandes ont porté principalement sur les programmes Logirente et d'Allocation-logement (43 %), de logements adaptés pour aînés autonomes (7 %), Premier Toit (5,4 %) et HLM (5 %).

Le centre de documentation

Les deux succursales du centre de documentation de la SHQ (à Québec et à Montréal) offrent en consultation au personnel de la Société et au public une collection spécialisée en habitation qui comprend environ 12 000 documents et près de 400 abonnements à des périodiques. En 1997, quelque 1 500 demandes de référence, dont le tiers provenait de l'extérieur, ont été adressées au centre de documentation. Celui-ci a par ailleurs assuré la diffusion des documents produits par la Société et la gestion de la liste des publications disponibles sur le site Internet de la SHQ.

Troisième partie

Activités institutionnelles



À la faveur des orientations et du plan d'action que le gouvernement a adoptés en matière d'habitation, la SHQ s'est employée, au cours de l'année, à se doter d'une planification stratégique, tout en maintenant ses efforts en matière de rationalisation des ressources, de qualité de la gestion des logements sociaux et en veillant à la satisfaction de sa clientèle. La Société a par ailleurs élaboré une politique linguistique en 1997.

La planification stratégique

En 1997, la SHQ a travaillé à l'élaboration de son plan stratégique 1998-2001. Ces travaux ont permis, d'une part, de préciser les grandes orientations et les objectifs qu'entend poursuivre la SHQ dans son champ d'activité et, d'autre part, de déterminer les indicateurs de résultat et de contexte qu'elle entend mettre en place pour mesurer le degré d'atteinte des objectifs. Quatre grandes orientations ont été retenues : aider les ménages à revenu faible ou modeste à accéder à des conditions adéquates de logement; promouvoir l'amélioration des conditions de logement et d'habitat; promouvoir l'adaptation et le développement de l'industrie québécoise de l'habitation; faire une plus grande place aux partenaires municipaux, communautaires et privés et les soutenir dans leurs rôles respectifs.

Les travaux relatifs au plan stratégique s'inscrivent dans la foulée du plan d'action gouvernemental en habitation déposé le 25 mars 1997 lors du *Discours sur le budget*. Ils ont permis à la SHQ de donner au plan d'action une perspective plus large en définissant des objectifs quantifiables et applicables sur plusieurs années. Ils ont également permis d'aborder des activités et des préoccupations qui n'étaient pas évoquées spécifiquement dans le plan d'action.

La SHQ entend faire de la planification stratégique une fonction pleinement intégrée à l'ensemble de ses activités. Cette intégration s'appuiera, d'une part, sur la participation de tous les secteurs de la SHQ au processus et, d'autre part, sur la mise en place graduelle d'un tableau de bord intégrant une série d'indicateurs qui lui sont propres. Ceux-ci permettront de mesurer, sur une base régulière, le degré d'atteinte des objectifs énoncés au plan stratégique.

La rationalisation des ressources

Sur le plan des ressources humaines, les mesures gouvernementales de départ assisté à la retraite et d'aménagement et de réduction du temps de travail se sont poursuivies. Les résultats obtenus depuis 1996 ont permis à la Société d'atteindre les objectifs qui lui avaient été signifiés. En effet, 57 personnes se sont prévaluées du programme assisté de départ à la retraite, représentant une économie récurrente de près de 2,6 millions de dollars. D'autre part, 46 employés (environ 12,5 % du personnel permanent) ont adhéré au régime d'aménagement et de réduction du temps de travail, pour une économie nette de près de 168 000 dollars.

De plus, la Société a poursuivi les travaux du Comité ministériel sur l'organisation du travail dans un climat de collaboration.

La gestion des logements sociaux

En matière de gestion budgétaire et financière, la Société a octroyé aux organismes mandataires des logements sociaux une seule enveloppe budgétaire, laquelle s'applique à la presque totalité des dépenses d'administration, de conciergerie et d'entretien. Cette mesure de simplification a permis d'accroître l'autonomie dévolue aux gestionnaires d'immeubles. Par ailleurs, malgré certaines compressions imposées lors de l'octroi de cette enveloppe budgétaire, la Société a maintenu à son niveau de 1996 le budget global de 30 millions de dollars qui était consacré aux travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation des principales composantes des bâtiments HLM. Enfin, la seconde phase d'implantation du nouveau système informatique d'analyse budgétaire et de suivi financier a permis d'uniformiser la fonction d'analyse des états financiers certifiés en provenance des OMH, des COOP, des OSBL et des OSBL autochtones.

Par ailleurs, la Société a formé un groupe de travail constitué de représentants du milieu du logement social et du gouvernement québécois, dont le mandat consistait à proposer des allègements administratifs et des mesures d'intégration de la clientèle des travailleurs à faible revenu dans les règlements d'attribution et de location des logements à loyer modique.

Au 31 décembre 1997, le comité poursuivait ses travaux et maintenait toujours l'objectif de déposer des projets de règlement à l'automne 1998.

Il est également important de mentionner que, depuis le 19 décembre 1997, l'article 58.1 a été ajouté à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* afin de permettre aux offices municipaux d'habitation de fusionner sans que soit nécessaire la fusion entre municipalités.

En matière d'entretien préventif des logements à loyer modique, la SHQ a continué à fournir au personnel des OMH tous les conseils techniques utiles. Compte tenu du vieillissement du parc de logements à loyer modique et des dépenses de remplacement, d'amélioration et de modernisation qui y sont associées, la SHQ a poursuivi le programme de réfection des composantes (PRC) de ses bâtiments en ajoutant de nouveaux volets au Guide technique des immeubles. Elle a également instauré, sur une base expérimentale, une formule de partage des services, entre plusieurs OMH, d'un même technicien en bâtiment chargé de la surveillance de chantier en régions éloignées. Dans une perspective de responsabilisation accrue des organismes locaux de gestion, des plans et devis types ont été élaborés pour certaines des composantes des bâtiments. La Société a par ailleurs poursuivi ses efforts visant à accroître les économies d'énergie réalisables dans le parc de logements sociaux en conseillant les OMH intéressés.

La satisfaction de la clientèle

Les relations qu'entretient la Société avec sa clientèle sont largement tributaires de ses mandataires et de ses partenaires. De fait, la SHQ s'efforce de jouer son rôle d'administrateur et de coordonnateur en fournissant toutes les ressources nécessaires pour garantir la qualité des services rendus localement à sa clientèle par son réseau de mandataires et de partenaires.

Par ailleurs, la SHQ a continué de suivre l'exercice de certains recours dont disposent auprès de la Régie du logement les ménages désirant accéder à un logement social ou ceux qui habitent déjà un tel logement. Ces recours concernent, par exemple, l'inscription sur les listes d'admissibilité, l'attribution des logements, le calcul du loyer, le relogement d'un

locataire. Or, en 1997, l'exercice de ces recours n'a suscité que 71 causes devant la Régie du logement, en incluant les recours exercés par les organismes gestionnaires des logements, dans certains cas. Cela indique des relations généralement bonnes entre locataires et organismes, si l'on considère que ces dispositions s'appliquent à quelque 85 000 logements sociaux.

Quant aux plaintes touchant la Société, le Protecteur du citoyen en a traité 48 en 1996-1997, malgré la croissance relative du nombre d'organismes mandataires avec lesquels la SHQ s'associe pour l'application de ses programmes depuis les dernières années. Rappelons à ce propos que la Société dispose d'un comité de normalisation qui étudie les demandes du Protecteur du citoyen et certains cas particuliers touchant l'admissibilité aux programmes.

La politique linguistique

Afin de mettre en oeuvre la *Politique gouvernementale relative à l'emploi et à la qualité de la langue française dans l'Administration*, la Société a formé un comité composé du mandataire chargé de l'application de la *Charte de la langue française* et des responsables des achats, des communications et des technologies de l'information. Le comité a élaboré une politique linguistique propre à la SHQ, laquelle a été soumise à l'Office de la langue française en octobre 1997.

Quatrième partie

Situation financière et états financiers

La situation financière



Le coût des programmes administrés par la Société a diminué de 6,5 millions de dollars en 1997 et se chiffre maintenant à 447,3 millions de dollars comparativement à 453,8 millions de dollars en 1996. Cette

stabilité apparente du coût des programmes comporte toutefois des variations significatives pour certains programmes. Ainsi, la mise en oeuvre du Programme d'Allocation-logement en faveur des personnes âgées et des familles (21,9 millions de dollars) et du Programme de Revitalisation des vieux quartiers (14,9 millions de dollars) a fait augmenter le coût des programmes de 36,8 millions de dollars. Quant au Programme de stimulation de la rénovation résidentielle, celui-ci a connu une hausse de 9,9 millions de dollars.

En contrepartie, certains autres programmes qui ont pris fin en 1997 ou antérieurement ont vu leur coût diminuer. Il s'agit du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (16,7 millions de dollars), du Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (9,7 millions de dollars), du Programme d'aide à la mise de fonds (7,7 millions de dollars), du Programme de réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (7,1 millions de dollars) et du Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées (4,3 millions de dollars).

Les frais d'administration ont diminué de 1,8 million de dollars, en baisse de 6,3 %. La rationalisation de l'effectif ainsi qu'une gestion rigoureuse des autres dépenses de traitements expliquent cette diminution.

Le financement du coût total des programmes est assumé dans une proportion de 54,2 % (257,0 millions de dollars) par le gouvernement du Québec et de 45,8 % (217,4 millions de dollars) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le revenu de l'exercice s'est chiffré à 144 millions de dollars, ce qui a permis de porter l'excédent à 12,5 millions de dollars.

Les emprunts de la Société se chiffrent à 2,5 milliards de dollars. Le financement de ces emprunts est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (1 607,3 millions de dollars) et le secteur privé (898,7 millions de dollars).

Société d'habitation du Québec

États financiers

de l'exercice terminé le 31 décembre 1997

Rapport de la direction

Les états financiers de la Société d'habitation du Québec ont été dressés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité des données, notamment des estimations et des jugements comptables importants. Cette responsabilité comprend le choix de conventions comptables appropriées énoncées à la note 2 des états financiers. Les renseignements financiers contenus ailleurs dans le rapport annuel d'activités concordent avec l'information donnée dans les états financiers.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction maintient un système de contrôles comptables internes, conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les biens sont protégés et que les opérations sont comptabilisées correctement et en temps voulu, qu'elles sont dûment approuvées et qu'elles permettent de produire des états financiers fiables. Le service de vérification interne procède à des vérifications périodiques, afin de s'assurer du caractère adéquat et soutenu des contrôles internes appliqués de façon uniforme par la Société.

La Société reconnaît qu'elle est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui la régissent. Le conseil d'administration surveille la façon dont la direction s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière d'information financière, rencontre la direction et le vérificateur, examine les états financiers et les approuve.


Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers de la Société. Son rapport expose la nature et l'étendue de sa vérification ainsi que l'expression de son opinion.

Le président-directeur général



André Marcil

Le vice-président au soutien à l'organisation



Yves Poirier

Québec, le 1^{er} mai 1998

Rapport du vérificateur

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1997 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent et l'état de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des conventions comptables suivies et des estimations importantes préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1997, ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces conventions ont été appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,



Guy Breton, FCA

Québec, le 1^{er} mai 1998

Société d'habitation du Québec
Résultats et excédent
 de l'exercice terminé le 31 décembre 1997
 (en milliers de dollars)

	1997	1996
REVENUS		
Contributions (note 3)		
Gouvernement du Québec	257 015	263 913
Société canadienne d'hypothèques et de logement	<u>217 364</u>	<u>218 754</u>
	474 379	482 667
Intérêts sur prêts et autres revenus	<u>38 883</u>	<u>39 761</u>
	<u>513 262</u>	<u>522 428</u>
DÉPENSES		
Coût des programmes (note 3)	447 327	453 788
Frais d'administration - net (note 4)	<u>27 052</u>	<u>28 879</u>
	474 379	482 667
Intérêts sur emprunts - net (note 5)	<u>38 739</u>	<u>38 919</u>
	<u>513 118</u>	<u>521 586</u>
REVENU AVANT ÉLÉMENT SUIVANT	144	842
Coût d'un projet non réalisé	<u>-</u>	<u>(42)</u>
REVENU NET DE L'EXERCICE	144	800
EXCÉDENT AU DÉBUT	<u>12 404</u>	<u>11 604</u>
EXCÉDENT À LA FIN	<u>12 548</u>	<u>12 404</u>

Société d'habitation du Québec

Bilan

au 31 décembre 1997

(en milliers de dollars)

	1997	1996
ACTIF		
Immeubles d'habitation (note 6)	1 952 200	1 972 439
Systèmes informatiques (note 7)	1 820	1 520
Prêts et intérêts courus (note 8)	522 711	526 749
Contribution recouvrable - gouvernement du Québec	11 148	15 179
Contributions à recevoir		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	28 271	35 867
Gouvernement du Québec (note 9)	148	-
Débiteurs		
Gouvernement du Québec	13 129	442
Autres	13 160	13 720
Dépôts en fidéicommiss	48	29
Dépôt à terme	4 220	-
Encaisse	760	3 823
	<u>2 547 615</u>	<u>2 569 768</u>
PASSIF		
Emprunts et intérêts courus (note 10)	2 506 049	2 514 682
Provision pour pertes sur garanties de prêts (note 11)	11 148	15 179
Créditeurs (note 12)	17 802	25 653
Contribution reportée - gouvernement du Québec (note 9)	-	1 850
Sommes détenues pour le compte d'organismes subventionnaires (note 13)	68	-
	<u>2 535 067</u>	<u>2 557 364</u>
EXCÉDENT	<u>12 548</u>	<u>12 404</u>
	<u>2 547 615</u>	<u>2 569 768</u>

ENGAGEMENTS et ÉVENTUALITÉS (notes 15 et 16)

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rita Bissonnette, présidente du conseil d'administration

André Marcil, président-directeur général

Société d'habitation du Québec
Évolution de la situation financière
 de l'exercice terminé le 31 décembre 1997
 (en milliers de dollars)

	1997	1996
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Revenu net de l'exercice	144	800
Élément sans incidence sur les liquidités		
Amortissement - Immeubles d'habitation	25 502	18 953
Amortissement - Systèmes informatiques	<u>350</u>	<u>230</u>
	25 996	19 983
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	<u>(14 545)</u>	<u>(33 477)</u>
Liquidités provenant des (utilisées pour les) activités d'exploitation	<u>11 451</u>	<u>(13 494)</u>
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Nouveaux emprunts	237 402	2 170 988
Remboursements d'emprunts	<u>(245 658)</u>	<u>(2 154 503)</u>
Liquidités (utilisées pour les) provenant des activités de financement	<u>(8 256)</u>	<u>16 485</u>
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(5 263)	(8 026)
Systèmes informatiques	(650)	(600)
Prêts	(7 516)	(8 763)
Encaissements sur prêts	11 391	14 592
Aliénation d'une propriété de la Société		
Immeuble d'habitation	-	45
Prêt	<u>-</u>	<u>(45)</u>
Liquidités utilisées pour les activités d'investissement	<u>(2 038)</u>	<u>(2 797)</u>
AUGMENTATION DES LIQUIDITÉS	1 157	194
ENCAISSE AU DÉBUT	<u>3 823</u>	<u>3 629</u>
ENCAISSE ET DÉPÔT À TERME À LA FIN	<u><u>4 980</u></u>	<u><u>3 823</u></u>

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires

31 décembre 1997

(en milliers de dollars)

1. CONSTITUTION ET OBJETS

La Société d'habitation du Québec, personne morale constituée par loi spéciale (L.R.Q., chapitre S-8), a pour objets:

- d'aviser le ministre responsable sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;
- de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;
- de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;
- de favoriser le développement et la mise en oeuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- de faciliter aux citoyens du Québec l'accès à la propriété immobilière;
- de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

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

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés selon la méthode de la comptabilité d'exercice et les conventions comptables énoncées ci-après.

a. Immeubles d'habitation

Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût. Pour les projets d'immeubles d'habitation en construction, des frais d'administration et des frais de financement (intérêts et autres) sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation. Le taux d'intérêt utilisé est égal à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des emprunts à court terme de la Société.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de la prise en paiement et les frais encourus à l'égard de celle-ci.

Amortissement

L'amortissement des immeubles d'habitation correspond à la partie capital du service de la dette imputé au Programme de logement sans but lucratif. L'amortissement s'effectue sur une période n'excédant pas 50 ans.

Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b. Systèmes informatiques

Les coûts reliés au développement de systèmes informatiques sont capitalisés. Le coût des systèmes informatiques comprend les coûts encourus pour la conception, la réalisation, la mise en place et l'amélioration des systèmes. L'amortissement correspond au remboursement de la partie capital de la dette afférente.

c. Provision pour pertes sur garanties de prêts

Cette provision est établie en appliquant aux prêts garantis un taux basé sur l'expérience passée.

d. Contributions

Les contributions au coût des programmes de l'exercice sont inscrites aux résultats lorsque les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement agit pour le compte du gouvernement du Canada en ce qui concerne les programmes prévus aux ententes-cadres Canada-Québec.

e. Coût des programmes

Logement sans but lucratif

Aux fins de la gestion du Programme de logement sans but lucratif, la Société a conclu des conventions d'exploitation avec certains organismes concernant l'exploitation de projets d'habitation pour une période n'excédant pas 50 ans.

Ces conventions prévoient, entre autres, le versement d'une subvention par la Société pour combler en tout ou en partie (généralement 90 %) le déficit d'exploitation des logements sous gestion.

Le coût du Programme de logement sans but lucratif est établi à partir des budgets approuvés par la Société. Ce coût comprend également des ajustements se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes, ainsi que les frais reliés au refinancement des emprunts.

Supplément au loyer

Lorsque le Programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes avec lesquels la Société a conclu des conventions dont la durée n'excède pas 35 ans, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société ou, le cas échéant, à partir des estimés préparés et approuvés par la Société. Ce coût comprend également des ajustements se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société en enregistre le coût conformément à la convention comptable applicable aux «autres programmes».

Aide à la mise de fonds et Réno

Le coût de ces programmes est constitué d'intérêts sur les prêts garantis ainsi que de la provision de l'exercice pour couvrir les pertes éventuelles découlant de l'exécution des garanties par les institutions financières. Le coût de ces programmes peut comprendre, le cas échéant, le versement aux mandataires des sommes qui leur sont allouées pour la gestion desdits programmes.

Aide à la restauration Canada-Québec, Rénovation d'immeubles locatifs, Adaptation de domicile, Réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu, Aide aux propriétaires-occupants de maisons

lézardées, Amélioration des maisons d'hébergement et Revitalisation des vieux quartiers

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle pour les Programmes d'aide à la restauration Canada-Québec, de rénovation d'immeubles locatifs et d'amélioration des maisons d'hébergement. Cette aide financière se traduit par une subvention pour les Programmes d'adaptation de domicile, de réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu, d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées et de revitalisation des vieux quartiers. Le prêt ou la subvention est considéré comme une dépense de l'exercice courant dès que le versement du prêt ou de la subvention est approuvé par la Société. Le coût de ces programmes peut comprendre, le cas échéant, le versement aux mandataires des sommes qui leur sont allouées pour la gestion desdits programmes.

Stimulation de la rénovation résidentielle et Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif

Le coût de ces programmes est constitué d'intérêts sur les prêts garantis, de subvention de capital et de la provision de l'exercice pour couvrir les pertes éventuelles découlant de l'exécution des garanties par les institutions financières.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres lorsque les demandes de subvention ont été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent, viennent à échéance avant la fin de l'exercice. Le coût de ces programmes peut comprendre, le cas échéant, les frais encourus par la Société pour l'acquisition de services ou le versement aux mandataires des sommes qui leur sont allouées pour la gestion desdits programmes.

f. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement, autres que celles reliées au développement de systèmes informatiques, sont comptabilisées aux frais d'administration.

3. COÛT ET CONTRIBUTIONS AUX PROGRAMMES

PROGRAMMES	1997			1996		
	COÛT	FINANCEMENT		COÛT	FINANCEMENT	
		Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L.		Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L.
		(a)			(a)	
Aide au logement social						
Logement sans but lucratif						
Sans but lucratif public						
Volet régulier	194 104	72 767	121 337	198 064	71 060	127 004
Volet Inuit	<u>45 289</u>	<u>19 128</u>	<u>26 161</u>	<u>45 052</u>	<u>21 897</u>	<u>23 155</u>
	<u>239 393</u>	<u>91 895</u>	<u>147 498</u>	<u>243 116</u>	<u>92 957</u>	<u>150 159</u>
Sans but lucratif privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	30 636	7 655	22 981	33 223	8 323	24 900
Logements autochtones urbains	8 798	2 420	6 378	7 605	1 879	5 726
Logements autochtones ruraux	<u>7 199</u>	<u>1 978</u>	<u>5 221</u>	<u>6 288</u>	<u>1 547</u>	<u>4 741</u>
	<u>46 633</u>	<u>12 053</u>	<u>34 580</u>	<u>47 116</u>	<u>11 749</u>	<u>35 367</u>
	<u>286 026</u>	<u>103 948</u>	<u>182 078</u>	<u>290 232</u>	<u>104 706</u>	<u>185 526</u>
Allocation - logement en faveur des personnes âgées	34 459	34 459	-	44 181	44 181	-
Supplément au loyer	33 492	14 740	18 752	32 892	14 007	18 885
Allocation-logement en faveur des personnes âgées et des familles	21 905	21 905	-	-	-	-
Aide aux organismes communautaires	2 300	2 300	-	-	-	-
Achat-rénovation pour la réalisa- tion de logements coopératifs et sans but lucratif	1 377	1 377	-	5 106	5 106	-
Aide au logement populaire	23	23	-	646	646	-
Victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>-</u>
	<u>93 560</u>	<u>74 808</u>	<u>18 752</u>	<u>82 832</u>	<u>63 947</u>	<u>18 885</u>
Sous-total	<u>379 586</u>	<u>178 756</u>	<u>200 830</u>	<u>373 064</u>	<u>168 653</u>	<u>204 411</u>

3. COÛT ET CONTRIBUTIONS AUX PROGRAMMES (suite)

PROGRAMMES	1997			1996		
	COÛT	FINANCEMENT		COÛT	FINANCEMENT	
		Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L.		Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L.
		(a)			(a)	
Amélioration de l'habitat						
Stimulation de la rénovation résidentielle	22 444	22 444	-	12 585	12 585	-
Revitalisation des vieux quartiers	15 777	7 149	8 628	853	292	561
Rénove	10 531	10 531	-	11 652	11 652	-
Rénovation d'immeubles locatifs	4 550	3 650	900	21 247	17 571	3 676
Adaptation de domicile	4 359	4 262	97	6 526	5 673	853
Aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées	3 007	1 205	1 802	7 279	4 474	2 805
Amélioration des maisons d'hébergement	828	225	603	1 260	352	908
Réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu	750	594	156	7 824	5 454	2 370
Logements adaptés pour aînés autonomes	734	181	553	26	6	20
Réparations d'urgence	413	104	309	104	71	33
Aide à la restauration Canada-Québec	<u>(24)</u>	<u>(27)</u>	<u>3</u>	<u>(203)</u>	<u>(114)</u>	<u>(89)</u>
Sous-total	<u>63 369</u>	<u>50 318</u>	<u>13 051</u>	<u>69 153</u>	<u>58 016</u>	<u>11 137</u>
Accession à la propriété						
Aide à la mise de fonds	3 771	3 771	-	11 444	11 444	-
Logement en régions éloignées	655	37	618	177	38	139
Acquisition des terrains Angus	<u>(152)</u>	<u>(152)</u>	<u>-</u>	<u>(50)</u>	<u>(50)</u>	<u>-</u>
Sous-total	<u>4 274</u>	<u>3 656</u>	<u>618</u>	<u>11 571</u>	<u>11 432</u>	<u>139</u>
Appui à l'industrie						
Appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation	<u>98</u>	<u>98</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Coût des programmes	447 327	232 828	214 499	453 788	238 101	215 687
Frais d'administration - net (note 4)	<u>27 052</u>	<u>24 187</u>	<u>2 865</u>	<u>28 879</u>	<u>25 812</u>	<u>3 067</u>
Coût total des programmes	<u>474 379</u>	<u>257 015</u>	<u>217 364</u>	<u>482 667</u>	<u>263 913</u>	<u>218 754</u>

a) Société canadienne d'hypothèques et de logement

4. FRAIS D'ADMINISTRATION - NET

	1997	1996
Traitements et autres rémunérations (note 14)	19 276	24 745
Services de transport et de communication	1 563	1 524
Services professionnels, administratifs et autres	2 517	2 508
Entretien et réparations	60	116
Loyers	3 056	3 198
Fournitures et approvisionnements	274	361
Matériel et équipement	559	639
Subventions diverses	255	153
Autres dépenses	58	129
Amortissement - systèmes informatiques	<u>350</u>	<u>230</u>
	27 968	33 603
Recouvrement de frais	<u>132</u>	<u>3 531</u>
	<u>27 836</u>	<u>30 072</u>
Frais imputés		
Au coût des systèmes informatiques	650	600
À la Société de gestion immobilière SHQ	109	107
Au coût de construction ou de réparation d'immeubles d'habitation	<u>25</u>	<u>486</u>
	784	1 193
	<u>27 052</u>	<u>28 879</u>

5. INTÉRÊTS SUR EMPRUNTS - NET

	1997	1996
Intérêts sur emprunts obligataires	210 150	206 627
Intérêts sur emprunt garanti par hypothèque immobilière	49	50
Intérêts sur emprunt à terme	51	51
Intérêts sur financement temporaire	<u>482</u>	<u>9 584</u>
	210 732	216 312
Recouvrement d'intérêts *	<u>835</u>	<u>840</u>
	<u>209 897</u>	<u>215 472</u>
Intérêts imputés		
Au Programme de logement sans but lucratif	170 963	176 388
Au coût de construction ou de réparation d'immeubles d'habitation **	150	110
Aux frais d'administration	<u>45</u>	<u>55</u>
	171 158	176 553
	<u>38 739</u>	<u>38 919</u>

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

** Les taux utilisés en 1997 ont varié de 3,03 % à 5,60 % (2,96 % à 6,02 % en 1996).

6. IMMEUBLES D'HABITATION

	1997	1996
Immeubles d'habitation parachevés	2 047 659	2 043 185
Réparations majeures	<u>21 271</u>	<u>16 570</u>
	2 068 930	2 059 755
Amortissement cumulé	<u>116 730</u>	<u>91 228</u>
	1 952 200	1 968 527
Immeubles d'habitation en construction	<u>-</u>	<u>3 912</u>
	<u><u>1 952 200</u></u>	<u><u>1 972 439</u></u>

L'amortissement de l'exercice au montant de 25,5 millions de dollars (1996: 19,0 millions de dollars) est imputé au Programme de logement sans but lucratif.

7. SYSTÈMES INFORMATIQUES

	1997	1996
Systèmes informatiques	2 400	1 750
Amortissement cumulé	<u>580</u>	<u>230</u>
	<u><u>1 820</u></u>	<u><u>1 520</u></u>

L'amortissement de l'exercice au montant de 0,4 million de dollars (1996: 0,2 million de dollars) est imputé aux frais d'administration.

8. PRÊTS ET INTÉRÊTS COURUS

	1997	1996
Prêts garantis par hypothèques immobilières, 6 7/8 % à 15 1/8 %, remboursables par mensua- lités ou annuités, échéant de 1998 à 2029	485 622	492 631
Prêts non garantis par hypothèques immobilières, 6 7/8 % à 9,42 %, remboursables par mensualités, échéant de 2019 à 2030	12 203	12 378
Prêts garantis par obligations municipales, 6 7/8 % à 9 5/8 %, remboursables par annuités et rachetables par anticipation, échéant en 1998 et 1999	781	1 501
Avances temporaires garanties par une hypothèque immobilière, 2,96 % à 6,02 %, remboursables à demande	1 302	1 311
Autres avances	14 802	10 764
Intérêts courus	<u>8 001</u>	<u>8 164</u>
	<u><u>522 711</u></u>	<u><u>526 749</u></u>

Le montant des encaissements en capital à recevoir au cours des cinq prochains exercices sur les prêts à long terme se détaille comme suit:

1998	7 098
1999	7 601
2000	7 766
2001	8 368
2002	9 016

9. CONTRIBUTION À RECEVOIR (REPORTÉE) - GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

	1997	1996
ÉVOLUTION DE L'EXERCICE:		
Contribution (note 3)	257 015	263 913
Plus:		
Contribution afférente à la provision pour pertes sur garanties de prêts (note 11)	<u>690</u>	<u>(1 096)</u>
Contribution nette	257 705	262 817
Encaissements afférents à la contribution nette	<u>255 707</u>	<u>228 897</u>
Augmentation de la contribution à recevoir	1 998	33 920
Contribution reportée au début	<u>(1 850)</u>	<u>(35 770)</u>
Contribution à recevoir (reportée) à la fin	<u><u>148</u></u>	<u><u>(1 850)</u></u>

10. EMPRUNTS ET INTÉRÊTS COURUS

	1997	1996
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations, 5,545 % à 9,10 %, remboursables par versements mensuels, échéant de 2000 à 2002	767 834	723 195
Obligations, 6 7/8 % à 11 %, remboursables par versements annuels ou semestriels et rachetables par anticipation, échéant de 1998 à 2032	455 323	462 354
Obligations, 7,60 %, taux renégociable en 1999, remboursables par versements annuels, échéant de 2014 à 2032	340 715	343 345
Emprunt garanti par hypothèque immobilière, 7 7/8 %, remboursable par versements mensuels, échéant en 2023	636	643
Intérêts courus	<u>42 817</u>	<u>42 605</u>
	<u><u>1 607 325</u></u>	<u><u>1 572 142</u></u>

	1997	1996
Autres		
Obligations, 8,95 % à 11,38 %, remboursables par versements annuels, échéant de 1998 à 2013 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	877 908	887 017
Emprunt à terme, 9,24 %, remboursable par versements mensuels, échéant en 1999	545	552
Financement temporaire: institutions financières	2 181	36 292
Intérêts courus	18 090	18 679
	<u>898 724</u>	<u>942 540</u>
	<u><u>2 506 049</u></u>	<u><u>2 514 682</u></u>

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

1998	30 359
1999	32 083
2000	34 331
2001	37 247
2002	40 994

11. PROVISION POUR PERTES SUR GARANTIES DE PRÊTS

	1997	1996
Solde au début	15 179	18 503
Provision de l'exercice	(690)	1 096
Exécution de garanties	<u>(3 341)</u>	<u>(4 420)</u>
Solde à la fin	<u>11 148</u>	<u>15 179</u>

La provision se répartit comme suit:

Programmes:

Aide à la mise de fonds	5 757	8 629
Stimulation de la rénovation résidentielle	1 221	2 191
Aide au logement populaire	302	500
Rénove	3 068	3 539
Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif	800	320
	<u>11 148</u>	<u>15 179</u>

12. CRÉDITEURS

	1997	1996
Fournisseurs et retenues sur contrats	2 934	3 425
Bénéficiaires de subventions et divers	14 868	22 228
	<u>17 802</u>	<u>25 653</u>

13. SOMMES DÉTENUES POUR LE COMPTE D'ORGANISMES SUBVENTIONNAIRES

Les sommes reçues des organismes subventionnaires dans le cadre du Programme Achat-rénovation sont redistribuées à des organismes qui oeuvrent dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif.

	1997	1996
Sommes reçues des organismes subventionnaires	313	-
Intérêts sur dépôts bancaires	<u>1</u>	<u>-</u>
	314	-
Moins:		
Sommes versées	<u>246</u>	<u>-</u>
Solde à la fin	<u><u>68</u></u>	<u><u>-</u></u>

Les sommes détenues en fin d'exercice sont incluses au poste encaisse à l'actif de la Société.

14. RÉGIMES DE RETRAITE

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

Les contributions de la Société imputées aux résultats de l'exercice et comptabilisées aux frais d'administration s'élèvent à 1 million de dollars (1996: 1,1 million de dollars). Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses contributions à titre d'employeur.

15. ENGAGEMENTS

Programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif

En vertu de ce programme, la Société rembourse le capital et les intérêts de tout emprunt effectué par l'organisme jusqu'à concurrence de la promesse de subvention de la Société. Les engagements au 31 décembre 1997 s'élevaient à 10 millions de dollars.

16. ÉVENTUALITÉS

Prêts garantis

Dans le cadre du Programme d'aide à la mise de fonds, la Société garantit, selon certaines limites, le remboursement des prêts accordés par les institutions financières aux requérants pour l'acquisition d'un premier logement; le montant des prêts ainsi garantis totalise 37 millions de dollars au 31 décembre 1997 (1996: 141 millions de dollars).

La Société garantit, dans le cadre des Programmes de stimulation de la rénovation résidentielle, de rénove et d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif, le remboursement des prêts accordés par les institutions financières aux requérants pour des travaux de rénovation ou de construction; le montant des prêts ainsi garantis totalise 229 millions de dollars au 31 décembre 1997 (1996: 346 millions de dollars).

La Société a conclu des accords avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement relativement au Programme de logement sans but lucratif privé, au Programme d'aide au logement populaire ainsi qu'au Programme de logement en régions éloignées en vertu desquels elle s'est engagée à acheter les propriétés reprises par cette société à la suite du défaut de paiement d'un emprunteur, pour une somme correspondant à la valeur de la réclamation payée au prêteur agréé, plus les frais accessoires. Le solde des prêts assujettis à ces accords totalise environ 451 millions de dollars au 31 décembre 1997 (1996: 458 millions de dollars).

La provision pour pertes relative à toutes ces garanties est présentée à la note 11.

Poursuites

Des actions en justice en dommages et intérêts totalisant 29,6 millions de dollars ont été intentées contre la Société. Selon l'opinion de la Société et celle de ses conseillers juridiques, aucun passif important ne peut résulter de ces actions.

17. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers, la Société est apparentée avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis, soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec. La Société n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.

Annexe I

Les programmes de la SHQ et les organismes gestionnaires à l'échelle locale

Aide au logement social et communautaire

- Programme d'habitation à loyer modique (HLM)
 - Volet OMH
 - Volet Inuit
 - Volet COOP-OSBL
 - Volet Autochtones hors réserve
- Programme de supplément au loyer
 - Volet COOP-OSBL
 - Volet du marché localif privé
- Programme d'Allocation-logement
- Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif
- Programme AccèsLogis

Amélioration de l'habitat

Rénovation

- Programme de Revitalisation des vieux quartiers¹
- Programme de réparations d'urgence (PRU)¹
- Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH - pour les femmes victimes de violence)
- Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées¹
- Programme Rénove²
- Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation)²

Adaptation

- Programme d'adaptation de domicile (PAD - pour les personnes handicapées)¹
- Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)¹

Accession à la propriété

- Programme Premier Toit
- Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)
- Programme de logement en régions éloignées (PLRE - en milieu inuit)

Appui à l'industrie

- Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation

Gestion auprès de la clientèle

- Offices municipaux d'habitation, SGI-SHQ, Corporation d'hébergement du Québec
- Villages nordiques
- Coopératives d'habitation et organismes à but non lucratif
- Organismes autochtones à but non lucratif
- Coopératives d'habitation et organismes à but non lucratif
- Offices municipaux d'habitation
- Ministère du Revenu du Québec
- Coopératives d'habitation et organismes à but non lucratif, municipalités participantes ou mandataires et groupes de ressources techniques
- Coopératives d'habitation et organismes à but non lucratif, municipalités participantes ou mandataires et groupes de ressources techniques

- Municipalités participantes
- Municipalités et municipalités régionales de comté (MRC)
- Municipalités et MRC
- Municipalités et MRC
- Institutions financières, municipalités et MRC
- Municipalités et MRC

- Municipalités et MRC
- Société d'habitation du Québec

- Institutions financières et Société d'habitation du Québec
- Institutions financières, municipalités, MRC et ministère du Revenu du Québec
- Administration régionale Kativik

- Société d'habitation du Québec

¹ Ce programme représente une autre forme d'aide au logement social car il rejoint une majorité de ménages défavorisés.

² La période d'admissibilité à ce programme est terminée.

Annexe II

Les programmes de la SHQ

Tableau de concordance

Rapport annuel	États financiers
Aide au logement social et communautaire	Aide au logement social
<ul style="list-style-type: none"> Programme d'habitation à loyer modique (HLM) <ul style="list-style-type: none"> - Volet OMH - Volet Inuit - Volet COOP-OSBL - Volet Autochtones hors réserve Programme de supplément au loyer <ul style="list-style-type: none"> - Volet COOP-OSBL - Volet du marché localif privé Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées de 57 ans ou plus (Logirente) Programme d'Allocation-logement Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif Programme AccèsLogis 	Logement sans but lucratif Sans but lucratif public <ul style="list-style-type: none"> - Volet régulier - Volet Inuit Sans but lucratif privé <ul style="list-style-type: none"> - Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif - Logements autochtones urbains - Logements autochtones ruraux Supplément au loyer
Amélioration de l'habitat	Amélioration de l'habitat
<i>Rénovation</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Programme de Revitalisation des vieux quartiers Programme de réparations d'urgence (PRU) Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH - pour les femmes victimes de violence) Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées Programme Rénove Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation) Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) 	Revitalisation des vieux quartiers Réparations d'urgence Amélioration des maisons d'hébergement Aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées Rénove Stimulation de la rénovation résidentielle Réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu Rénovation d'immeubles locatifs
<i>Adaptation</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Programme d'adaptation de domicile (PAD - pour les personnes handicapées) Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) 	Adaptation de domicile Logements adaptés pour aînés autonomes
Accession à la propriété	Accession à la propriété
<ul style="list-style-type: none"> Programme d'aide à la mise de fonds (AMI) Programme de logement en régions éloignées (PLRE - en milieu inuit) 	Aide à la mise de fonds Logement en régions éloignées
Appui à l'industrie de l'habitation	Appui à l'industrie
<ul style="list-style-type: none"> Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation 	Appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation

