

Société d'habitation du Québec

rapport annuel

1 9 9 6

Société d'habitation du Québec

rapport annuel

| 9 9 6

Québec 

Publié par la Direction des communications
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
4e étage, Aile Saint-Amable
Québec (Québec)
G1R 5E7

www.shq.gouv.qc.ca

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 1997
Bibliothèque nationale du Canada, 1997
ISBN : 2-550-31813-7
ISSN : 0714-6159
© Gouvernement du Québec

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 1996.

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

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

Rémy Trudel

Québec, juin 1997

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 1996.

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

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

*Le président-directeur
général par intérim*

Paul Angers

*Le président du conseil
d'administration*

Jacques Martin, f.c.a.

Québec, juin 1997

Table des matières

Le message du président du conseil d'administration et du président-directeur général	7
Les faits saillants de 1996	8
Première partie Structures administratives	9
L'organisme	9
Le mandat	9
L'administration	9
L'organisation interne	9
Le statut budgétaire	10
Les partenaires	10
Deuxième partie Produits et services	11
L'aide au logement social	13
L'amélioration de l'habitat	18
L'accession à la propriété	22
La recherche	23
Les communications	26
Troisième partie Activités corporatives	27
La réforme de l'action gouvernementale en matière d'habitation	27
La rationalisation des ressources	27
La qualité de la gestion des logements sociaux	27
Le degré de satisfaction des clientèles	28
Le rayonnement international	28
Quatrième partie Situation financière et états financiers	31
Annexe I :	
Les programmes de la SHQ et les organismes gestionnaires à l'échelle locale	46
Annexe II:	
Les programmes de la SHQ - Tableau de concordance	47

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

Pour la Société d'habitation du Québec, le grand défi de l'année 1996 aura été de repenser les interventions de l'État en matière d'habitation et, concurremment, de maintenir le niveau global de ses interventions, en particulier de celles à l'égard des ménages défavorisés.

Ainsi, la Société est intervenue en 1996 afin d'améliorer les conditions de logement de plus de 261 000 ménages. Quelque 410 millions de dollars ont été par ailleurs attribués à l'aide au logement des plus défavorisés, soit plus de 90 % du coût de l'ensemble des programmes.

La Société a obtenu ces résultats en contrôlant avec rigueur le coût des programmes récurrents et en maximisant l'impact de ses plus récentes interventions. Dans un tel contexte, au-delà de 146 000 ménages défavorisés ont bénéficié de l'aide au logement social en 1996, soit quelque 2 000 ménages de plus que l'an dernier; le Programme d'achat-rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif a contribué pour plus de la moitié de ces nouveaux ménages aidés.

En matière d'amélioration de l'habitat, les récents Programmes Réno et de Revitalisation des vieux quartiers ont rejoint plus de 45 500 ménages, lesquels ont reçu une aide pour rénover leur logement en 1996. Enfin, au chapitre de l'accession à la propriété, plus de 4 300 ménages ont profité du crédit d'impôt Premier Toit.

Tout en assurant la qualité de ses opérations courantes et une efficacité accrue de ses récentes interventions, la Société a poursuivi les dernières étapes de son mandat de révision de l'ensemble de l'action gouvernementale en habitation.

La grande variété des secteurs et des intervenants visés par la réforme de l'habitation a incité la Société à harmoniser ses propositions avec la réforme de la sécurité du revenu, la nouvelle politique familiale et les engagements pris lors du *Sommet sur l'économie et l'emploi*. Cette harmonisation a permis au gouvernement de proposer des orientations et un plan d'action cohérents en matière d'habitation. Le ministre des Finances a d'ailleurs annoncé ces orientations et ce plan d'action lors de son *Discours sur le budget*, en mars 1997.

Le bilan des activités de la Société pour l'année 1996 démontre qu'elle a su maintenir le cap sur la qualité des services à ses clientèles et préparer un vaste réaménagement de l'action gouvernementale en matière d'habitation. Ce travail, soulignons-le, a été le fruit de la coopération de toutes les forces vives de l'organisation et de son réseau de partenaires et de mandataires. Le plan d'action qui en est résulté devrait permettre au gouvernement québécois, au cours des prochaines années, d'optimiser la portée de son action en habitation et d'insuffler un nouvel élan, en particulier à ses interventions touchant le logement des plus défavorisés.

Forte des trente ans d'expertise qu'elle a à son actif, la Société d'habitation du Québec, nous en sommes convaincus, saura poursuivre et développer la concertation avec ses partenaires afin de relever ces nouveaux défis avec succès.

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

*Le président-directeur général
par intérim
Paul Angers*

Les faits saillants de 1996

Voici les faits saillants ayant marqué l'activité de la Société d'habitation du Québec (SHQ) au cours de l'année 1996.

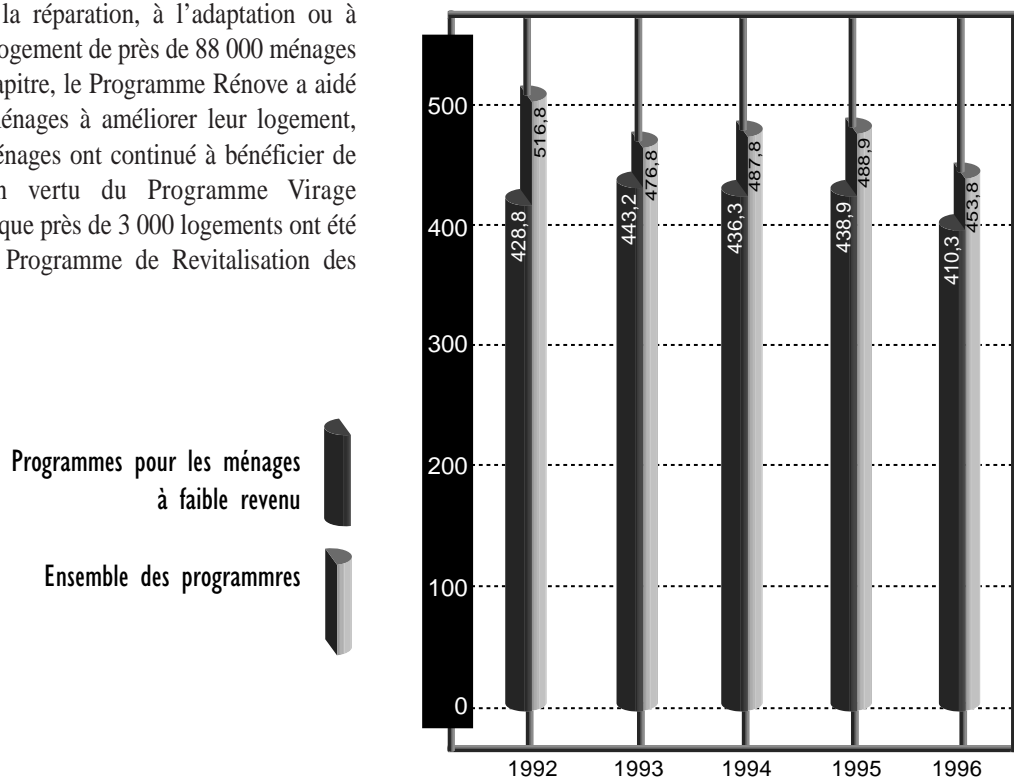
- Le nombre de ménages ayant bénéficié des interventions de la Société est passé de 236 000 en 1995 à plus de 261 000 en 1996.
- La Société a maintenu le niveau de l'aide accordée aux ménages les plus démunis financièrement. Ainsi, le montant dépensé dans les programmes destinés à cette clientèle a atteint 410 millions de dollars, soit plus de 90% du coût des programmes en 1996.
- Quelque 7 800 nouveaux ménages défavorisés ont bénéficié pour la première fois en 1996 des interventions de la Société. Ces nouveaux ménages ont été rejoints principalement par les programmes d'amélioration de l'habitat et par les interventions d'aide au logement social.
- L'ensemble des programmes d'amélioration de l'habitat a contribué à la réparation, à l'adaptation ou à l'amélioration du logement de près de 88 000 ménages en 1996. À ce chapitre, le Programme Rénove a aidé près de 43 000 ménages à améliorer leur logement, plus de 39 000 ménages ont continué à bénéficier de l'aide prévue en vertu du Programme Virage Rénovation tandis que près de 3 000 logements ont été rénovés grâce au Programme de Revitalisation des vieux quartiers.

- La Société a poursuivi son mandat visant une refonte des interventions gouvernementales en habitation. Durant l'année, elle a ainsi revu ses propositions à la lumière de l'évolution récente des priorités et des grandes orientations du gouvernement dans les domaines étroitement liés aux clientèles bénéficiant de l'aide à l'habitation. Des propositions ont donc été présentées au ministre responsable de l'Habitation et examinées par les comités ministériels concernés.

Dans son Discours sur le budget du 25 mars 1997, le ministre d'État de l'Économie et des Finances a fait connaître les orientations et le plan d'action du gouvernement en matière d'habitation.

Graphique 1

Évolution du coût des programmes et de la part consacrée aux ménages à faible revenu.
(en millions \$)



Première partie

Structures administratives

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 régi par la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. La Société assume l'ensemble des responsabilités du gouvernement du Québec en matière d'habitation.

LE MANDAT

De façon plus précise, la Société a pour mandat:

- d'aviser le ministre sur les besoins, priorités et 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.

Dans la poursuite de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, des études, des enquêtes ou des inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

L'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 à l'administration et aux finances et l'autre aux opérations.

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 1996, les membres du conseil d'administration de la Société étaient :

Jacques Martin, f.c.a., président du conseil;

Roger Dionne, vice-président du conseil;

Jean-Paul Beaulieu, président-directeur général;

Jean-François Delage;

Jean-Guy Desrochers;

Richard LaSalle;

Robert Linteau;

Jean-Marc Savoie.

L'ORGANISATION INTERNE

Outre le président-directeur général et les vice-présidents, neuf unités administratives, dont quatre directions générales, participent à l'administration de la Société et de ses programmes:

- la Direction générale des programmes et des immeubles;
- la Direction générale de l'expertise technique;
- la Direction générale de la planification et de la recherche;
- la Direction générale de l'administration;
- le Bureau du secrétaire;
- la Direction des affaires juridiques;
- la Direction des communications;
- la Direction de la vérification interne;
- le Bureau du contrôleur.

Au 31 décembre 1996, la Société comptait sur un effectif de 391 postes autorisés, dont 15 occasionnels.

LE STATUT BUDGÉTAIRE

La Société conserve ses revenus et 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 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'hypothèque et de logements (SCHL), l'industrie de l'habitation et les institutions financières.

Deuxième partie

Produits et services

Afin 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 de l'amélioration de l'habitat. Elle administre des 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.

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, 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 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.

Graphique 2

Répartition des types de ménages bénéficiant de l'aide au logement social en 1996 (en pourcentage)

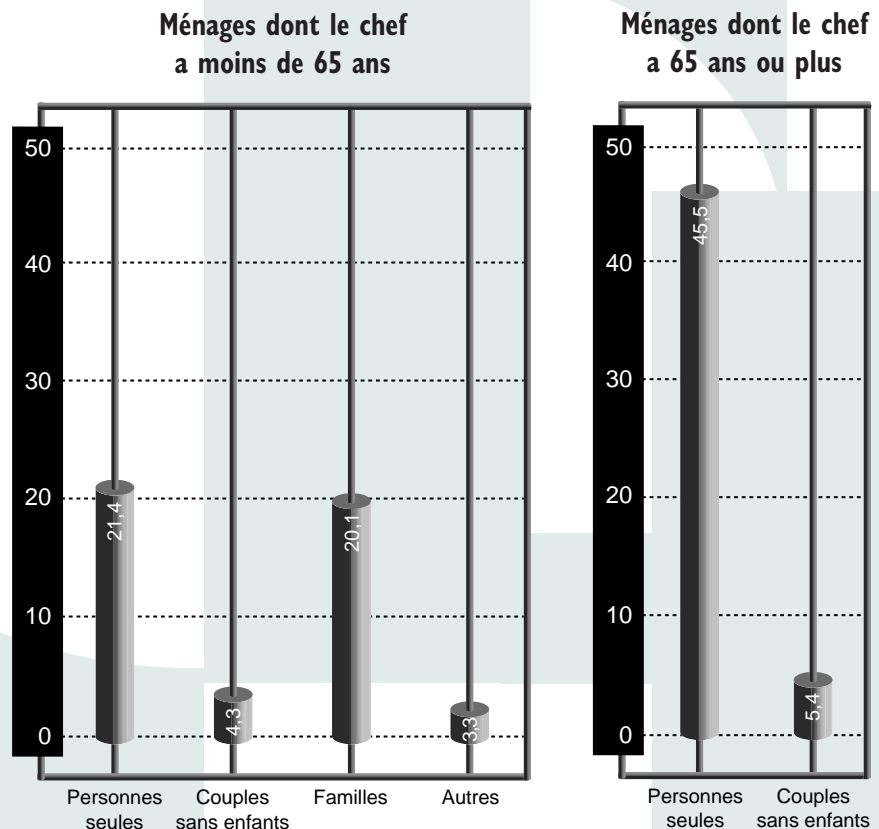


Tableau 1
Nombre de ménages ayant bénéficié d'interventions de la SHQ, en 1996 et en 1995

Programmes	1996		1995	
Aide au logement social				
Programme d'habitation à loyer modique (HLM)				
Volet OMH	62 828		62 848	
Volet Inuit	1 733		1 703	
Volet COOP-OSBL	6 281		6 278	
Volet Autochtones hors réserve	<u>1 929</u>	72 771	<u>1 910</u>	72 739
Programme de supplément au loyer				
Volet COOP-OSBL	6 704		6 698	
Volet du marché locatif privé	<u>5 788</u>	12 492	<u>5 786</u>	12 484
Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées de 57 ans ou plus (Logirente)		59 444		58 619
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH - pour les femmes victimes de violence)		371		437
Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif		<u>1 089</u>		<u>-</u>
Sous-total		<u>146 167</u>		<u>144 279</u>
Amélioration de l'habitat				
<i>Rénovation</i>				
Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL+) ¹	1 393		3 952	
Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) ¹	611		1 936	
Programme de réparations d'urgence (PRU)	68		-	
Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation) ¹	39 097		39 160	
Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées	590		302	
Programme Rénove ¹	42 745		4 530	
Programme de Revitalisation des vieux quartiers	<u>2 781</u>		<u>-</u>	
		87 285		49 880
<i>Adaptation</i>				
Programme d'adaptation de domicile (PAD - pour les personnes handicapées)	641		732	
Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)	<u>6</u>		<u>-</u>	
Sous-total		<u>647</u>		<u>732</u>
		<u>87 932</u>		<u>50 612</u>
Accession à la propriété				
Programme d'aide à la mise de fonds (AMI) ¹		23 308		40 277
Programme de logement en régions éloignées (PLRE - en milieu inuit)		8		9
Programme Premier Toit ¹		<u>4 358</u>		<u>882</u>
Sous-total		<u>27 674</u>		<u>41 168</u>
Total		261 773		236 059

¹La période d'admissibilité à ces programmes est terminée.

Tableau 2

Répartition régionale des bénéficiaires de l'aide au logement social et de l'amélioration de l'habitat en 1996

Région administrative	Logement social	Amélioration de l'habitat
01. Bas-Saint-Laurent	4 886	3 985
02. Saguenay—Lac-Saint-Jean	6 665	6 089
03. Québec	14 975	8 851
04. Mauricie—Bois-Francs	10 048	7 645
05. Estrie	5 560	4 766
06. Montréal	53 419	12 564
07. Outaouais	4 997	4 178
08. Abitibi-Témiscamingue	2 844	1 041
09. Côte-Nord	2 031	1 889
10. Nord-du-Québec	2 046	502
11. Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	2 206	1 791
12. Chaudière-Appalaches	5 199	6 554
13. Laval	4 570	2 826
14. Lanaudière	4 342	4 035
15. Laurentides	5 727	3 714
16. Montérégie	16 652	17 502
Ensemble du Québec	146 167	87 932

L'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL

L'aide au logement social s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont mal logés ou qui consacrent au logement une part trop importante de leur budget. D'abord, au moyen du Programme d'habitation à loyer modique (HLM), la Société met à la disposition de ces clientèles des logements 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 aux mêmes conditions financières que dans un logement de type HLM.

C'est le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* qui 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'y ajoutent pour l'électricité (et le stationnement, s'il y a lieu).

Le Programme Logirente procure aux personnes âgées à faible revenu une allocation-logement qui contribue à alléger la part de leur revenu qu'elles consacrent au logement. Le Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif ainsi que le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement pour les femmes victimes de violence permettent d'aider d'autres clientèles à faible revenu grâce à la rénovation.

Aide au logement social: quelques repères

- On estime qu'il y a actuellement, au Québec, près de 200 000 ménages défavorisés qui ne reçoivent aucune aide spécifique pour se loger.
- Près de 73 % des ménages locataires, dont les revenus sont faibles ou modestes (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 qui est assumé par la SHQ).

Le Programme d'habitation à loyer modique (HLM)

Les logements sociaux disponibles grâce à ce programme sont accessibles à des familles, des personnes seules ou 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 : les offices municipaux d'habitation (OMH), les municipalités de villages nordiques et la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ). Cette société 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'autres logements sociaux sont la propriété de coopératives ou d'organismes à but non lucratif et d'organismes autochtones à but non lucratif.

Volet OMH

Le volet OMH du Programme d'habitation à loyer modique fait partie de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale signée en 1986. Il 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 1996, ce volet comptait 62 828 logements à loyer modique administrés localement par 652 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 de la façon suivante : 59 % du gouvernement du Canada, 31 % du gouvernement du Québec et 10 % des municipalités.

Selon les prévisions budgétaires 1996, le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établissait à 238 890 785 \$. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit était de 325,95 \$ par logement.

Volet Inuit

La SHQ a débuté 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 sont assumés à 75 % par le gouvernement fédéral et à 25 % par le gouvernement québécois.

Au 31 décembre 1996, le volet inuit comptait 1 733 logements. Selon les prévisions budgétaires de 1996, le déficit d'exploitation des logements se chiffrait à 45 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit était de 2 173,65 \$ par logement.

Volet COOP-OSBL

Ce volet du Programme d'habitation à loyer modique 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 ou des personnes handicapées, ayant un faible revenu; ce sont les ensembles de logements appelés «réguliers». De plus, le programme permet aux COOP et aux 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 1996, on comptait 6 281 logements, dont 4 998 logements réguliers et 1 283 logements spéciaux. Selon les prévisions budgétaires 1996, les subventions au déficit d'exploitation des logements réguliers atteignaient 32 828 438 \$. Le montant mensuel moyen de subvention était de 546,37 \$ par logement. La subvention en rabatement du taux d'intérêt à 2 % atteignait 1 929 169 \$ pour les logements spéciaux.

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) ou en milieu rural (LRA).

Au 31 décembre 1996, ce volet comptait 1 882 logements. Selon les prévisions budgétaires 1996, le déficit d'exploitation des logements s'établissait à 13,8 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit était de 611,36 \$ par logement.

Tableau 3

Programme d'habitation à loyer modique (HLM)

Évolution du parc de logements sociaux en 1996

	OMH	Inuit	COOP-OSBL	Autochtones hors réserve	Total
Total au 31 décembre 1995	62 848	1 703	6 278	1 910	72 739
Unités mises en exploitation	21	46	14	19	100
Modifications pendant l'année ¹	(41)	(16)	(11)	- - -	(68)
Total au 31 décembre 1996	62 828	1 733	6 281	1 929²	72 771

¹ Les modifications correspondent à des gestes administratifs, des retraits ou des ajouts de logements survenant à la suite d'événements tels un incendie, une démolition et la transformation de logements en locaux communautaires et vice-versa.

² Incluant 7 logements destinés à des propriétaires-occupants et 47 chambres ou logements spéciaux.

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, québécois et les municipalités selon des proportions qui peuvent varier.

Ce programme permet à des ménages et à des personnes à faible revenu d'habiter des logements du marché locatif privé, tout en payant le même loyer que dans un logement à loyer modique. La différence entre le loyer convenu avec le propriétaire et la contribution du ménage (25 % de ses revenus) est complétée par un supplément au loyer.

Volet COOP-OSBL

Ce volet se compose principalement de logements appartenant à des COOP et à des OSBL. Il couvre également les locataires de certains immeubles ayant déjà appartenu à la SCHL.

Volet du marché locatif privé

Le Programme de supplément au loyer s'applique également au marché locatif privé dans 89 municipalités. En tant que mandataires de la Société pour la gestion de ce volet, les OMH sélectionnent des logements du marché privé afin de les mettre à la disposition de ménages en attente d'un logement de type HLM.

Au 31 décembre 1996, les deux volets du programme comptaient 12 492 logements. Au cours de l'année, la Société a alloué des subventions de 15 436 409 \$ dans le volet COOP-OSBL. Le montant mensuel moyen de subvention était de 214,86 \$ par logement. Dans le volet du marché locatif privé, 17 468 193 \$ ont été alloués, soit un montant mensuel moyen de 251,50 \$ par logement.

Tableau 4

Programme de supplément au loyer

Logements admissibles en 1996 selon le type de clientèle

	Clientèle			Total
	Familles	Personnes âgées	Personnes handicapées	
Volet COOP-OSBL ¹	2 708	2 581	1 415	6 704
Volet du marché locatif privé	5 788	-	-	5 788
Total	8 496	2 581	1 415	12 492

¹ Incluant 1 589 logements faisant partie de coopératives d'habitation créées en vertu du Programme d'hypothèque indexée (PHI), du gouvernement fédéral.

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

En 1980, le gouvernement du Québec a institué le Programme Logirente, qu'il finance entièrement. Ce programme verse une allocation mensuelle à des locataires de logement ou de chambre ou à des propriétaires à faible revenu âgés de 57 ans ou plus, lorsque le loyer admissible

excède 30 % des revenus du ménage. L'aide accordée représente 75 % de cet excédent. Le remboursement d'impôts fonciers est toutefois déduit du montant de l'allocation-logement.

Tableau 5

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 1995-1996 et en 1994-1995¹

Clientèle	Nombre de bénéficiaires	Allocation annuelle moyenne \$	Allocation annuelle totale \$
Couples ou ménages de deux personnes ou plus	4 692	783,11	3 674 352
Personnes seules	50 694	767,42	38 903 805
Chambreurs	4 058	280,91	1 139 933
Total 1995-1996	59 444	735,45	43 718 090
Total 1994-1995	58 619	738,59	43 295 255

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

Tableau 6**Programmes d'aide au logement social**

Dépenses, revenus et subventions en 1996 et en 1995¹
(Montant mensuel moyen par logement)

	HLM							
	OMH				Inuit			
	1996		1995		1996		1995	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Dépenses	592,17	100	576,62	100	2 428,63	100	2 818,84	100
Revenus de location	266,22	45	265,20	46	254,98	10	243,58	9
Subventions au déficit d'exploitation	325,95²	55	311,42²	54	2 173,65	90	2 575,26	91

	HLM							
	COOP-OSBL ³				Autochtones hors réserve			
	1996		1995		1996		1995	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Dépenses	783,11	100	760,02	100	896,36	100	933,58	100
Revenus de location	236,74	30	240,31	32	285,00	32	263,15	28
Subventions au déficit d'exploitation	546,37	70	519,71	68	611,36	68	670,43	72

	Supplément au loyer			
	COOP-OSBL		Marché locatif privé ⁴	
	1996	1995	1996	1995
	\$	\$	\$	\$
Subventions	214,86	210,66	251,50	254,15

	Logirente ⁴	
	1996	1995
	\$	\$
Subventions	61,29	61,55

¹ Selon les prévisions budgétaires 1996 et les états financiers 1995 des organismes des secteurs sans but lucratif public et privé dont la plupart avaient été approuvés par la SHQ au début de 1997.

² Incluant la part versée par les municipalités.

³ Les données du Programme HLM - Volet COOP-OSBL se rapportent à des logements mis en exploitation après 1986 tandis que celles du volet OMH concernent une majorité de logements mis en exploitation avant cette date.

⁴ Pour ces programmes, les ménages occupent des logements n'appartenant pas à des organismes publics subventionnés en vertu du Programme de logement à loyer modique (HLM).

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

Le gouvernement du Québec a annoncé en décembre 1994 qu'il allouait 35 millions de dollars au Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif afin de poursuivre l'intervention du Québec dans le domaine du logement social. Le programme aide 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 très 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 une part d'environ 15 % des coûts de réalisation. Un emprunt hypothécaire garanti par la Société couvre le solde des coûts de réalisation.

Les projets retenus ont été sélectionnés parmi ceux présentés à la SHQ à la suite d'un appel de propositions. Les organismes devaient recourir à des groupes de ressources techniques (GRT) pour présenter et réaliser les projets.

Par ailleurs, le gouvernement a annoncé en novembre 1996 qu'un montant de 700 000 \$, représentant 1 % des coûts de réalisation des projets d'habitation issus du Programme d'Achat-Rénovation serait redistribué au secteur communautaire de l'habitation.

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 1996-1997, le budget du programme est de 1 327 000 dollars dont 75 % est défrayé par la SCHL et 25 % par la SHQ.

Au 31 décembre 1996, des engagements de plus de 800 000 dollars avaient été pris concernant 30 bâtiments représentant près de 400 places d'hébergement.

Le Programme d'aide aux organismes communautaires

Annoncé par le gouvernement en novembre 1996, le Programme d'aide aux organismes communautaires, doté d'un budget initial de 1 million de dollars, vise à assurer un soutien financier aux organismes communautaires d'habitation. L'aide allouée 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.

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

- Depuis le début des années 1980, on estime que entre 8 et 10 % des logements nécessitent des réparations majeures pour répondre aux normes minimales d'habitation. Cette situation devient problématique lorsque ces logements sont occupés par des ménages à faible revenu.
- Plus de 72 % des logements qui ont besoin de réparations majeures 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. Ils 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.

L'amélioration de l'habitat et l'industrie de l'habitation: quelques repères

- Le vieillissement du parc de logements, combiné au faible taux de formation des nouveaux ménages, amène l'industrie à déplacer ses activités du secteur de la construction neuve vers celui de la rénovation. En 1996, les dépenses de rénovation étaient estimées à 3,5 milliards de dollars, par rapport à 2,1 milliards de dollars pour la construction neuve. En corollaire, le nombre de mises en chantier, après avoir atteint 74 200 unités en 1987, est passé à 23 200 en 1996. On estime qu'il devrait se situer entre 25 000 et 30 000 unités au cours des prochaines années.
- Plus de 85 % des 7 200 entreprises oeuvrant dans l'industrie de l'habitation ne comptent que trois employés ou moins, pour quelque 20 000 emplois. L'industrie génère des investissements annuels de plus de 6,8 milliards de dollars, incluant les travaux d'entretien, soit 4 % du PIB québécois. On note par ailleurs que le secteur de la construction et de la rénovation constitue plus de 25 % de toute l'économie au noir du Québec.

- Afin de répondre aux besoins et aux exigences accrus des consommateurs, les entreprises doivent intégrer de nouvelles technologies de production et de gestion. De plus, 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 est une voie à développer pour permettre la relance de l'industrie.

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 afin de le rendre conforme aux normes de salubrité et de sécurité ou de le rendre accessible aux personnes handicapées.

Au 31 décembre 1996, la Société assurait le suivi des dossiers de plus de 15 000 propriétaires ayant bénéficié du PARCQ. Elle doit notamment voir à ce que la vocation résidentielle du bâtiment subventionné soit maintenue et à ce que les bénéficiaires en demeurent propriétaires durant au moins cinq ans.

Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL+)

Le PRIL+ est entré en vigueur en mai 1990. Il a pris fin le 31 mars 1996. Il s'adressait aux propriétaires-bailleurs et avait pour objet de contribuer à la rénovation de logements détériorés, loués en grande partie par des ménages à faible revenu, pour les rendre conformes aux normes de salubrité et de sécurité. En 1996, la Société a engagé un budget de 8,4 millions de dollars pour la remise en état de 1 393 logements en vertu de ce programme.

Les propriétaires-bailleurs qui ont bénéficié du PRIL+ doivent respecter certains engagements durant cinq ans. Ils sont tenus notamment de conserver la vocation locative des logements et de respecter les hausses annuelles des loyers autorisées par la Société. En regard de cette responsabilité, la Société assumait le suivi de 6 562 dossiers au 31 décembre 1996.

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

Le gouvernement du Québec a créé le Programme RéparAction en janvier 1994 afin d'aider les propriétaires à revenu modeste à remettre en état leur maison ou leur logement en y effectuant des réparations essentielles en matière de sécurité ou de salubrité. Le programme a pris fin le 31 mars 1996. En vertu de ce programme, la Société a engagé un budget de 3,5 millions de dollars pour la réparation de 611 logements au cours de l'année 1996.

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 devenu une menace pour leur santé et leur sécurité. En 1995-1996, le gouvernement fédéral a contribué à son financement. Au 31 décembre 1996, des engagements budgétaires de 162 536 \$ avaient été pris par la SHQ pour la réparation de 68 logements.

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

En janvier 1994, le gouvernement du Québec avait instauré le Programme Virage Rénovation qu'il finançait entièrement. La période d'admissibilité a pris fin en décembre 1994.

Au total, le programme a contribué à la rénovation de quelque 66 000 logements. Au 31 décembre 1996, la SHQ continuait d'assurer le paiement des intérêts sur des prêts à la rénovation pour 39 097 propriétaires bénéficiant encore de cette forme d'aide.

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

Le Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées, annoncé à l'automne 1994, vise à venir en aide aux propriétaires dont les maisons, construites en terrain argileux, ont 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 doivent être complétés avant le 30 juin 1997.

Au 31 décembre 1996, la SHQ avait engagé quelque 4,7 millions de dollars pour des travaux touchant 590 logements.

Le Programme Rénove

En septembre 1995, le gouvernement du Québec a instauré le Programme Rénove afin d'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. La période d'admissibilité à ce programme entièrement financé par le gouvernement québécois a pris fin en août 1996.

Rénove permettait à un propriétaire d'obtenir d'une institution financière participante un prêt de 4 500 \$ par logement, sans intérêt à payer pendant 3 ans et sans obligation de remboursement durant cette période, pour des travaux de rénovation de 5 000 \$ ou plus. Les travaux subventionnés devaient être couverts par un plan de garantie de rénovation reconnu.

Au 31 décembre 1996, la Société avait autorisé la rénovation de plus de 42 000 logements, générant ainsi des investissements de l'ordre de 281 millions de dollars.

Le Programme de Revitalisation des vieux quartiers

Annoncé le 22 septembre 1995, le Programme de Revitalisation des vieux quartiers s'inscrit dans la démarche de décentralisation du gouvernement du Québec en accordant aux municipalités participantes une grande autonomie dans la définition et la gestion du programme en contrepartie d'une contribution financière égale à celle du gouvernement. Les interventions visent surtout la réhabilitation résidentielle des anciens quartiers des villes-centres mais elles peuvent aussi s'appliquer à la mise en valeur des quartiers.

Le budget initialement alloué à ce programme était de 50 millions de dollars. En 1996, le gouvernement fédéral a annoncé sa participation au financement jusqu'à concurrence de huit millions de dollars. Le programme devrait donner lieu à des travaux de 220 millions de dollars. 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.

Au 31 décembre 1996, 24 municipalités avaient signé une entente avec la Société. À la même date, près de 11,4 millions de dollars avaient été engagés pour la rénovation de 2 781 logements dans les villes de Montréal, Québec, Joliette et Hull, générant des travaux d'environ 93 millions de dollars.

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 auparavant administré par l'Office des personnes handicapées du Québec.

Ce programme aide les personnes handicapées, sans égard à leurs revenus, à payer le coût des 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.

Annuellement, le nombre de demandes d'aide est d'environ 1 200. Au cours de l'année 1996, la Société a engagé un budget de 6 millions de dollars afin d'aider 641 personnes handicapées à adapter leur logement.

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 la réalisation d'adaptations mineures aux logements.

En novembre 1996, les gouvernements fédéral et québécois ont annoncé qu'ils consacraient un budget de quelque 1,6 million de dollars au programme LAAA en 1996-1997, se répartissant les coûts à raison de 75 % défrayé par le gouvernement fédéral et 25 % par le gouvernement du Québec.

Tableau 7**Programmes d'amélioration de l'habitat**

Répartition des engagements budgétaires de 1996 et de 1995

	1996		1995	
	\$	Logements	\$	Logements
Rénovation				
Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL+) ¹				
• Rénovation de logements locatifs	7 531 527	1 205	20 319 216	3 140
• Rénovation de maisons de chambres	<u>872 330</u>	<u>188</u>	<u>4 001 699</u>	<u>812</u>
Sous-total	8 403 857	1 393	24 320 915	3 952
Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction) ¹	3 519 699	611	11 405 082	1 936
Programme de réparations d'urgence (PRU)	162 536	68	-	-
Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées	4 714 984	590	2 847 353	302
Programme Rénove ¹	33 275 840	42 745	4 766 560	4 530
Programme de Revitalisation des vieux quartiers	<u>11 376 876</u>	<u>2 781</u>	-	-
Total	<u>61 453 792</u>	<u>48 188</u>	<u>43 339 910</u>	<u>10 720</u>
Adaptation				
Programme d'adaptation de domicile (PAD)	6 046 587	641	6 438 682	732
Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) ²	<u>3 704</u>	<u>6</u>	-	-
Total	<u>6 050 291</u>	<u>647</u>	<u>6 438 682</u>	<u>732</u>
Grand total	67 504 083	48 835	49 778 592	11 452

¹ Ces programmes ont pris fin en 1996.² Ce programme a été annoncé en novembre 1996.**L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**

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

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

Créé en mai 1988 et financé par le gouvernement du Québec, le Programme AMI aidait les familles à compléter la mise de fonds nécessaire à l'acquisition d'une première résidence. La période d'admissibilité a pris fin le 31 mars 1992.

Au total, la Société a émis plus de 53 000 certificats de prêt garanti en vertu de ce programme. À la fin de décembre 1996, la Société assurait le paiement des intérêts sur le prêt nécessaire à la mise de fonds pour 23 308 familles bénéficiant encore de l'aide prévue.

Le Programme de logement en régions éloignées (PLRE - en milieu inuit)

Après une première phase expérimentale en 1994, la SCHL a offert, en 1996, une contribution supplémentaire de l'ordre 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 durant 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 1996, huit familles des villages nordiques de Quaqaq, Kuujuaq, Kangigsujaq, Tasiujaq et Kangirsuk ont manifesté leur intérêt à devenir propriétaires-occupants d'un logement en vertu du PLRE.

Le Programme Premier Toit

Entrée en vigueur le 21 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 cours de 1996, plus de 4 300 ménages ont bénéficié de Premier Toit.

Accession à la propriété: quelques repères

- Depuis quelques années, le nombre de nouveaux ménages est relativement réduit.
- Les taux d'inoccupation des logements existants et le nombre de logements neufs invendus demeurent élevés.
- En 1996, les taux d'intérêt hypothécaire ont été faibles durant plusieurs mois.

LA RECHERCHE

Les travaux de recherche que mène la Société ont pour objet d'orienter ses actions et de stimuler l'innovation en appuyant les initiatives d'autres intervenants dans ce secteur.

Outre les activités de recherche menées en 1996 en vue d'alimenter la révision de l'ensemble de l'action gouvernementale en matière d'habitation, la SHQ a poursuivi des études dans plusieurs domaines, en collaboration avec de nombreux partenaires publics et privés.

Des études ont ainsi été réalisées, notamment sur le marché de la rénovation résidentielle, les acheteurs de maisons neuves, la conjoncture du marché et les transactions immobilières, les conditions d'habitation des jeunes et l'impact des interventions en habitation sur la sécurité urbaine.

La Société participe également au Comité national de recherche sur le logement (CNRL). Elle collabore ainsi à des travaux de pointe touchant l'habitation et l'environnement, les besoins spéciaux de clientèles diverses, les conditions de vie des sans-abri, la qualité de l'air des habitations, le rattrapage «éconergétique» en rénovation et les tours d'habitation.

Au plan des études techniques, la SHQ s'est associée à d'autres partenaires pour examiner certaines questions particulières. Des études ont été menées, notamment sur les économies d'énergie dans les logements à loyer modique, les impacts de l'adoption du Code national de l'énergie, la sécurité des personnes ayant des limitations fonctionnelles en milieu résidentiel conventionnel et l'atténuation du bruit routier en milieu urbain.

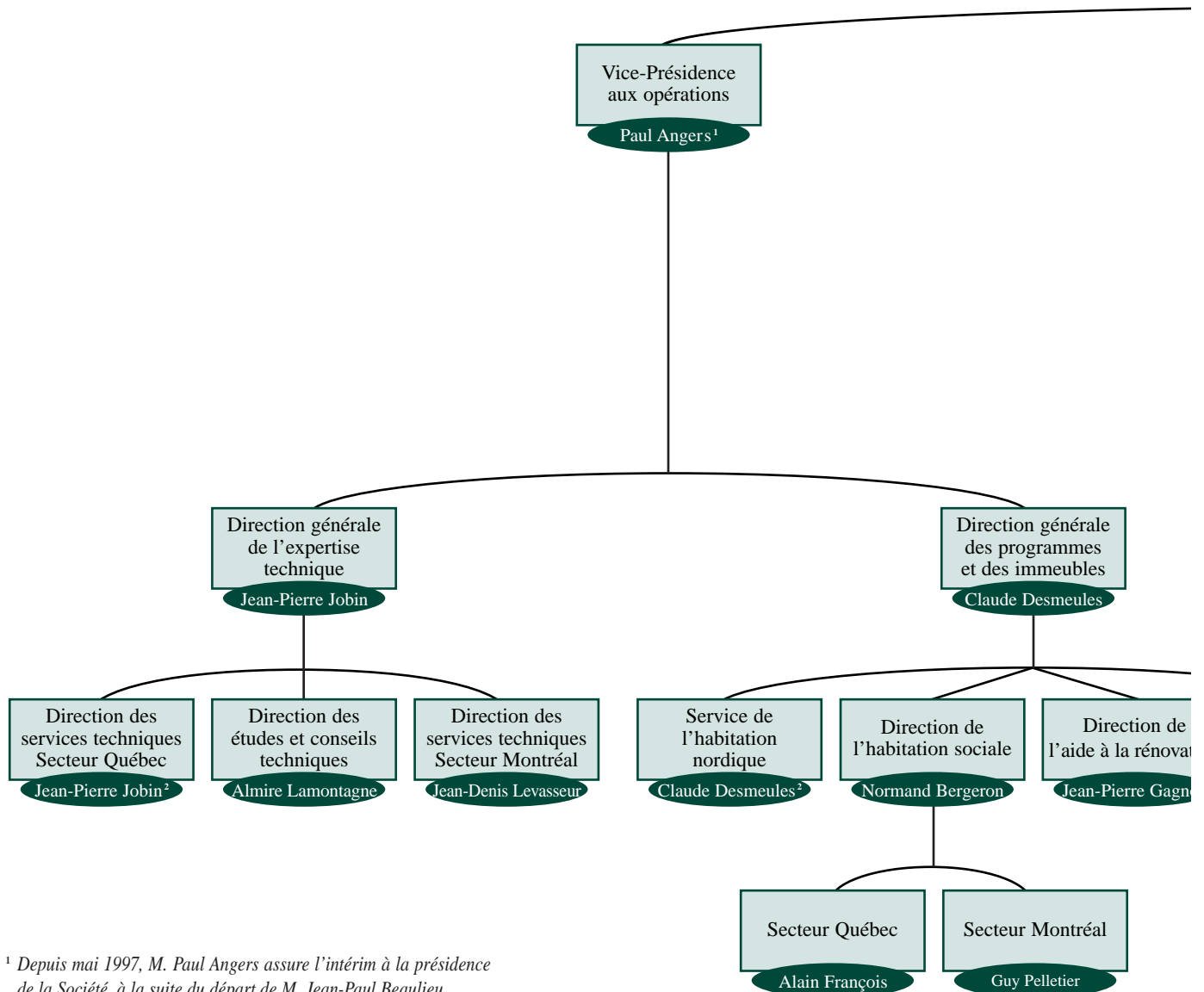
Par ailleurs, le Centre de documentation de la Société, implanté à Québec et à Montréal, a contribué aux efforts de recherche en habitation en répondant à plus de 1 400 demandes de référence et en ajoutant quelque 770 nouvelles acquisitions à son importante collection.

L'organigramme

de la Société d'habitation
du Québec

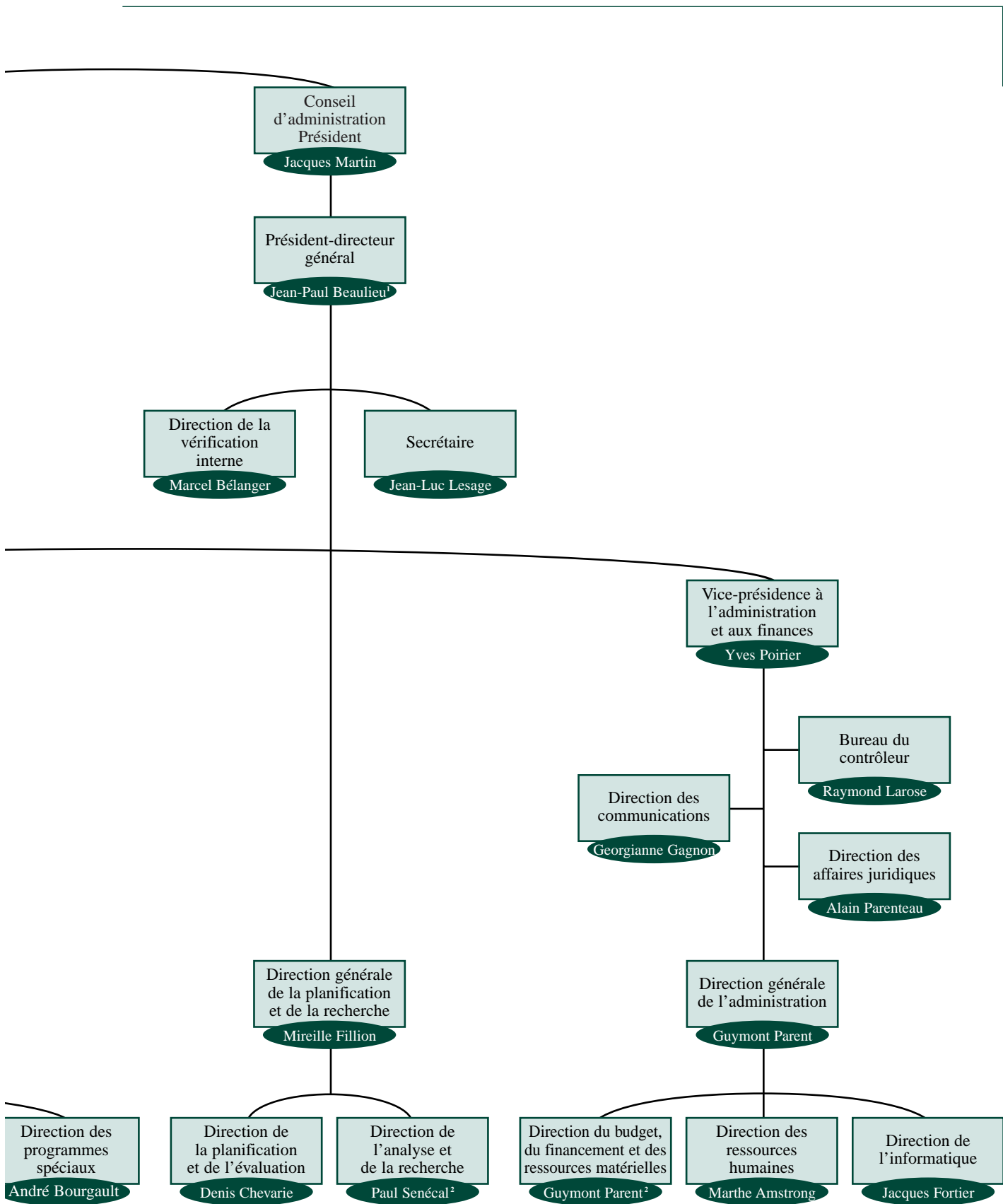
Ministre

Rémy Trudel



¹ Depuis mai 1997, M. Paul Angers assure l'intérim à la présidence de la Société, à la suite du départ de M. Jean-Paul Beaulieu.

² Par intérim.



LES COMMUNICATIONS

Afin d'assurer l'accessibilité des programmes d'habitation, la Société fournit des services de communication répartis en deux grandes catégories : l'information et la promotion des programmes et les services de renseignements.

En matière d'information destinée au grand public, des dépliants d'information ont été publiés sur le Programme de Revitalisation des vieux quartiers, Logirente et le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA). Ces deux derniers programmes ainsi que le Programme Rénovent ont par ailleurs fait l'objet de campagnes publicitaires. En outre, la SHQ a participé à une dizaine de salons et d'expositions.

Au chapitre des relations avec ses divers partenaires des secteurs privés, de l'habitation sociale et communautaire, la Société a continué à prendre part activement à une douzaine d'événements spécialisés tels que colloques ou congrès. La SHQ a par ailleurs instauré pendant l'année son premier site Internet. Le site présente notamment l'organisme, les divers programmes en vigueur, la liste des colloques, congrès et expositions auxquels la Société participe, les plus récentes publications et une chronique d'information technique. Ce nouveau canal de communication lui permettra d'accroître ses échanges avec ses partenaires et ses clientèles.

Afin de rendre accessible à la population l'information sur l'ensemble de ses programmes et de ses activités, la Société met à la disposition de la population un service téléphonique de renseignements. Au cours de l'année 1996, plus de 48 400 demandes de renseignements ont été adressées à la SHQ. Les demandes ont porté principalement sur les Programmes Premier Toit (26 %), Rénovent (22 %) et Logirente (10 %).

Troisième partie

Activités corporatives

De plus en plus, la Société s'emploie à intégrer à ses opérations courantes des moyens de s'assurer de l'efficacité de son fonctionnement et de ses modes d'intervention. Parmi les activités réalisées à ce chapitre en 1996, signalons en particulier les étapes franchies dans le cadre du mandat que le ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, a confié à la SHQ quant à la révision de l'ensemble de l'action gouvernementale en habitation. D'autres activités ont pris place dans les secteurs suivants : la rationalisation des ressources, la qualité de la gestion des logements sociaux, le degré de satisfaction des clientèles et le rayonnement international.

LA RÉFORME DE L'ACTION GOUVERNEMENTALE EN MATIÈRE D'HABITATION

Au cours de l'année, la Société a élaboré une réforme de l'action gouvernementale en habitation. Elle a ainsi cherché à mieux inscrire ses propositions dans le contexte des priorités et des orientations gouvernementales en pleine évolution.

À titre d'exemple, les orientations retenues ont pris en considération les objectifs de la réforme de la sécurité du revenu, en privilégiant des mesures qui garantissent une plus grande équité à l'égard des travailleurs à faible revenu. On a également élaboré, en conformité avec la nouvelle politique familiale, des formes d'aide au logement destinées aux familles à faible revenu, en majorité dirigées par des femmes. La Société a également pensé à répondre aux nouveaux besoins de logement engendrés par les objectifs gouvernementaux en matière de santé et de services sociaux, notamment à l'endroit des personnes âgées en perte d'autonomie et de celles ayant des déficiences physiques, intellectuelles ou vivant des problématiques particulières. Les mesures proposées ont également tenu compte des engagements pris lors du *Sommet sur l'économie et l'emploi*, tenu en 1996, en respectant l'engagement d'appauvrissement zéro pour les personnes assistées sociales inaptes au travail bénéficiant déjà d'un logement social ou d'une allocation-logement, tout en contribuant à la création d'emplois dans le domaine de l'économie sociale.

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 ont été mises en place. Les résultats atteints par ces deux mesures ont été supérieurs aux objectifs signifiés à la Société.

De plus, la Société a poursuivi les travaux du Comité ministériel sur l'organisation du travail dans un climat de collaboration harmonieux. Enfin, elle a mis en place une politique de bureau sans fumée dans ses bureaux de Montréal et de Québec.

LA QUALITÉ DE LA GESTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

L'efficacité et l'efficience des pratiques de gestion du logement social deviennent encore plus prioritaires dans le présent contexte budgétaire. C'est dans cette optique que la Société a continué à mettre au point des instruments susceptibles de faciliter les divers aspects de la gestion locale des logements sociaux.

En matière d'entretien préventif des logements à loyer modique, l'accent a été mis sur la diffusion d'information et la formation à l'endroit du personnel des quelque 100 plus importants OMH, lesquels gèrent au moins 100 logements. 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 l'élaboration du programme de réfection des composantes (PRC) de ses bâtiments et a produit les premiers volets d'un guide technique des immeubles. Elle a également poursuivi ses efforts visant à accroître les économies d'énergie réalisables dans le parc de logements sociaux en mettant à jour la liste des mesures simples d'économie d'énergie.

En matière de gestion budgétaire et comptable, l'implantation d'une nouvelle charte comptable a été complétée. Le nouveau système informatique accompagnant la charte permet une simplification administrative qui alloue une plus grande marge de manoeuvre aux conseils d'administration et aux directeurs pour administrer leur OMH. La nouvelle charte comptable a été implantée en tenant compte du contexte évolutif de la gestion du logement social.

En fin d'année, l'Assemblée nationale a adopté le projet de loi 30 modifiant la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. Cette loi accorde au ministre responsable de l'Habitation le pouvoir de placer sous administration provisoire les organismes subventionnés par la SHQ dont les opérations administratives ou financières présentent des irrégularités graves.

LE DEGRÉ DE SATISFACTION DES CLIENTÈLES

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

Par ailleurs, la SHQ a continué de suivre l'évolution de 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, depuis les dernières années, ces recours ne suscitent pas plus d'une centaine de causes par an 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 que traite le Protecteur du citoyen, leur nombre est passé de 48 en 1994-1995 à 39 en 1995-1996, 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.

LE RAYONNEMENT INTERNATIONAL

La Société a poursuivi plusieurs actions en 1996 en vue d'accroître le rayonnement de l'expertise québécoise en habitation. À ce chapitre, on observe deux principaux axes d'intervention : appuyer l'exportation des produits et services de l'industrie québécoise de l'habitation et étendre la portée du rôle de la SHQ à titre de référence pour tout ce qui a trait à l'habitation au Québec.

En 1996, les activités d'appui à l'exportation ont amené la Société à participer ou à organiser des événements et des regroupements d'organismes poursuivant ce même objectif. Ainsi, la SHQ s'est associée au Groupe Promexpo et aux ministères de l'Industrie, du Commerce, de la Science et de la Technologie (M.I.C.S.T.) et des Relations internationales (M.R.I.) pour la mise sur pied de la première édition de Contact-Export, un volet du Salon national de l'habitation de Montréal consacré à des rencontres d'affaires entre des délégations d'acheteurs étrangers et des représentants de l'industrie québécoise de l'habitation. Elle a également appuyé la participation d'entreprises québécoises de l'habitation à trois foires commerciales à Beijing et à Shanghai, en Chine et à Guadalajara, au Mexique. À l'occasion des expositions chinoises, la SHQ a publié en coédition avec le M.R.I. une brochure intitulée «Bâtir ensemble». En mai, la Société a organisé, à Montréal, un colloque sur «les nouvelles technologies en matière d'habitation et le potentiel d'exportation du Québec», dans le cadre du congrès de l'A.C.F.A.S. En outre, la SHQ a mis sur pied un regroupement des principaux intervenants promoteurs de l'exportation des produits de l'habitation. Il faut aussi rappeler que la Société est représentée au conseil d'administration du Groupe Action-Asie, formé de partenaires publics et privés désirant favoriser l'accès des PME québécoises aux marchés asiatiques.

Par ailleurs, la Société a réalisé plusieurs activités qui ont contribué à mieux faire connaître dans le monde les divers aspects de l'habitation au Québec. Elle a fait partie de la délégation canadienne lors de la Deuxième Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, Habitat II, tenue à Istanbul, en juin. Avec la collaboration des ministères concernés, la Société a coordonné la publication d'un rapport intitulé «L'habitat au Québec», lequel dresse un portrait des principaux aspects et enjeux de l'habitation du Québec d'aujourd'hui.

Dans une optique plus ciblée, des représentants de la SHQ et de quelques OMH se sont rendus en France où ils ont partagé leurs connaissances, notamment avec les responsables de l'Observatoire du logement social, au sujet des modèles de gestion des logements sociaux. Au cours de l'année 1996, la Société a en outre accueilli douze délégations commerciales ou gouvernementales en provenance de six pays qui ont pu profiter de sa connaissance des questions liées à l'habitation au Québec. De cette façon, la SHQ a signé une entente de coopération en matière d'habitation avec le maire de la ville chinoise de Beihai. La Ville de Montréal et la firme privée québécoise Upsilon ont également signé ce protocole dans le domaine de l'urbanisme.

Quatrième partie

Situation financière et états financiers

LA SITUATION FINANCIÈRE

Le coût des programmes administrés par la Société a diminué de 35,1 millions de dollars en 1996 et se chiffre maintenant à 453,8 millions de dollars. La fin de certains programmes a entraîné cette diminution. Ainsi, le coût du Programme de rénovation d'immeubles locatifs a baissé de 19,8 millions de dollars alors que celui du Programme de stimulation de la rénovation résidentielle a été réduit de 9,0 millions de dollars. Le coût du Programme d'aide à la mise de fonds a quant à lui connu une baisse de 14,3 millions de dollars. En contrepartie, le coût du Programme Rénove a augmenté de 11,4 millions de dollars.

Les frais d'administration ont diminué de 1,3 million de dollars, en baisse de 4,3 %. Cette diminution provient principalement d'une réduction de 0,9 million de dollars des dépenses encourues au chapitre des services professionnels et administratifs. Le poste "traitements et autres rémunérations" inclut le coût des mesures de départs assistés de 3,3 millions de dollars; le remboursement de ces frais a été comptabilisé au poste "recouvrement de frais".

Le financement du coût total des programmes est assumé dans une proportion de 54,7 % (263,9 millions de dollars) par le gouvernement du Québec et de 45,3 % (218,8 millions de dollars) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le revenu net de l'exercice s'est chiffré à 800 milliers de dollars, ce qui a permis de porter l'excédent à 12,4 millions de dollars.

Les emprunts de la Société totalisent 2,5 milliards de dollars. Le financement de ces emprunts est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (1 572,1 millions de dollars) et le secteur privé (942,5 millions de dollars).

La contribution reportée - gouvernement du Québec a diminué de 33,9 millions de dollars. Cette baisse découle d'une nouvelle entente conclue avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui fait en sorte que le gouvernement du Québec n'a plus à financer seul les déboursés effectués par la SHQ en attendant la facturation et l'encaissement des fonds fédéraux.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice

terminé le 31 décembre 1996

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'acquitter 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



Jean-Paul Beaulieu

Le vice-président à l'administration et aux finances



Yves Poirier

Québec, le 29 avril 1997

Rapport du vérificateur

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1996 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent et l'état de l'évolution de la situation financière de la Société de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

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

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1996, ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces conventions ont été appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,



Guy Breton, f.c.a.

Québec, le 29 avril 1997

Société d'habitation du Québec

Résultats et excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1996

(en milliers de dollars)

	1996	1995
REVENUS		
Contributions (note 3)		
Gouvernement du Québec	263 913	279 136
Société canadienne d'hypothèques et de logement	<u>218 754</u>	<u>239 940</u>
	482 667	519 076
Intérêts sur prêts et autres revenus	<u>39 761</u>	<u>40 197</u>
	<u>522 428</u>	<u>559 273</u>
DÉPENSES		
Coût des programmes (note 3)	453 788	488 888
Frais d'administration - net (note 4)	<u>28 879</u>	<u>30 188</u>
	482 667	519 076
Intérêts sur emprunts - net (note 5)	<u>38 919</u>	<u>39 010</u>
	<u>521 586</u>	<u>558 086</u>
REVENU AVANT ÉLÉMENT SUIVANT	842	1 187
Coût des projets non réalisés	<u>(42)</u>	<u>(392)</u>
REVENU NET DE L'EXERCICE	800	795
EXCÉDENT AU DÉBUT	<u>11 604</u>	<u>10 809</u>
EXCÉDENT À LA FIN	<u>12 404</u>	<u>11 604</u>

Société d'habitation du Québec

Bilan

au 31 décembre 1996

(en milliers de dollars)

	1996	1995
ACTIF		
Immeubles d'habitation (note 6)	1 972 439	1 983 411
Développement de systèmes informatiques (note 7)	1 520	1 150
Prêts et intérêts courus (note 8)	526 749	532 700
Contribution recouvrable - gouvernement du Québec	15 179	18 503
Contribution à recevoir - Société canadienne d'hypothèques et de logement	35 867	46 120
Débiteurs	14 162	14 645
Encaisse	3 823	3 629
Dépôts en fidéicommiss	29	229
	<u>2 569 768</u>	<u>2 600 387</u>
PASSIF		
Emprunts et intérêts courus (note 9)	2 514 682	2 505 193
Provision pour pertes sur garanties de prêts (note 10)	15 179	18 503
Créditeurs (note 11)	25 653	29 317
Contribution reportée - gouvernement du Québec (note 12)	1 850	35 770
	<u>2 557 364</u>	<u>2 588 783</u>
EXCÉDENT	<u>12 404</u>	<u>11 604</u>
	<u>2 569 768</u>	<u>2 600 387</u>

ÉVENTUALITÉS (note 14)

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Jean-Paul Beaulieu, président-directeur général

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1996

(en milliers de dollars)

	1996	1995
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Revenu net de l'exercice	800	795
Élément sans incidence sur les liquidités		
Amortissement		
Immeubles d'habitation	18 953	13 596
Développement de systèmes informatiques	230	-
	<u>19 983</u>	<u>14 391</u>
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	<u>(33 477)</u>	<u>(960)</u>
Liquidités (utilisées pour les) provenant des activités d'exploitation	<u>(13 494)</u>	<u>13 431</u>
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Nouveaux emprunts	2 170 988	3 345 782
Remboursements d'emprunts	<u>(2 154 503)</u>	<u>(3 340 755)</u>
Liquidités provenant des activités de financement	<u>16 485</u>	<u>5 027</u>
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(8 026)	(30 208)
Développement de systèmes informatiques	(600)	(1 150)
Prêts	(8 763)	(13 119)
Encaissements sur prêts	14 592	29 379
Aliénation d'une propriété de la Société		
Immeuble d'habitation	45	-
Prêt	<u>(45)</u>	<u>-</u>
Liquidités utilisées pour les activités d'investissement	<u>(2 797)</u>	<u>(15 098)</u>
AUGMENTATION DES LIQUIDITÉS	194	3 360
ENCAISSE AU DÉBUT	<u>3 629</u>	<u>269</u>
ENCAISSE À LA FIN	<u><u>3 823</u></u>	<u><u>3 629</u></u>

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires

31 décembre 1996

(en milliers de dollars)

I. 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'accession 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. Développement de systèmes informatiques

Les coûts reliés au développement de systèmes informatiques sont capitalisés. 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 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 bénéficiaires de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre le coût conformément à la convention comptable applicable aux "autres programmes".

Aide à la mise de fonds 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.

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.

Stimulation de la rénovation résidentielle et Achat-Rénovation

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. La subvention de capital est considérée comme une dépense de l'exercice au cours duquel le versement de la subvention est approuvé par la Société.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres lorsque les demandes de subvention ont été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent, viennent à échéance avant la fin de l'exercice.

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	1996			1995		
	COÛT	FINANCEMENT Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L. (a)	COÛT	FINANCEMENT Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L. (a)
Aide au logement social						
Logement sans but lucratif						
Sans but lucratif public						
Volet régulier	198 064	71 060	127 004	198 019	64 707	133 312
Volet Inuit	<u>45 052</u>	<u>21 897</u>	<u>23 155</u>	<u>50 217</u>	<u>15 882</u>	<u>34 335</u>
	<u>243 116</u>	<u>92 957</u>	<u>150 159</u>	<u>248 236</u>	<u>80 589</u>	<u>167 647</u>
Sans but lucratif privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	33 223	8 323	24 900	34 143	8 464	25 679
Logements autochtones urbains	7 605	1 879	5 726	8 304	2 036	6 268
Logements autochtones ruraux	<u>6 288</u>	<u>1 547</u>	<u>4 741</u>	<u>6 960</u>	<u>1 712</u>	<u>5 248</u>
	<u>47 116</u>	<u>11 749</u>	<u>35 367</u>	<u>49 407</u>	<u>12 212</u>	<u>37 195</u>
	<u>290 232</u>	<u>104 706</u>	<u>185 526</u>	<u>297 643</u>	<u>92 801</u>	<u>204 842</u>
Allocation - logement en faveur des personnes âgées	44 181	44 181	-	46 078	46 078	-
Supplément au loyer	32 892	14 007	18 885	32 897	13 896	19 001
Achat-Rénovation	5 106	5 106	-	-	-	-
Amélioration des maisons d'hébergement	1 260	352	908	-	-	-
Aide au logement populaire	646	646	-	658	658	-
Victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>-</u>
	<u>84 092</u>	<u>64 299</u>	<u>19 793</u>	<u>79 640</u>	<u>60 639</u>	<u>19 001</u>
Sous-total	<u>374 324</u>	<u>169 005</u>	<u>205 319</u>	<u>377 283</u>	<u>153 440</u>	<u>223 843</u>

3. COÛT ET CONTRIBUTIONS AUX PROGRAMMES (suite)

PROGRAMMES	1996			1995		
	COÛT	FINANCEMENT Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L. (a)	COÛT	FINANCEMENT Gouvernement du Québec	Contribution S.C.H.L. (a)
Amélioration de l'habitat						
Rénovation d'immeubles locatifs	21 247	17 571	3 676	40 981	38 034	2 947
Stimulation de la rénovation résidentielle	12 585	12 585	-	21 646	21 646	-
Rénove	11 652	11 652	-	274	274	-
Réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu	7 824	5 454	2 370	13 980	8 298	5 682
Aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées	7 279	4 474	2 805	890	759	131
Adaptation de domicile	6 526	5 673	853	5 839	4 375	1 464
Revitalisation des vieux quartiers	853	292	561	-	-	-
Réparations d'urgence	104	71	33	388	169	219
Logements adaptés pour aînés autonomes	26	6	20	-	-	-
Aide à la restauration Canada-Québec	(203)	(114)	(89)	1 098	452	646
Aide à la restauration résidentielle	-	-	-	61	61	-
Sous-total	67 893	57 664	10 229	85 157	74 068	11 089
Accession à la propriété						
Aide à la mise de fonds	11 444	11 444	-	25 735	25 735	-
Logement en régions éloignées	177	38	139	762	-	762
Acquisition des terrains Angus	(50)	(50)	-	(49)	(49)	-
Sous-total	11 571	11 432	139	26 448	25 686	762
Coût des programmes	453 788	238 101	215 687	488 888	253 194	235 694
Frais d'administration - net (note 4)	28 879	25 812	3 067	30 188	25 942	4 246
Coût total des programmes	482 667	263 913	218 754	519 076	279 136	239 940

a) Société canadienne d'hypothèques et de logement

4. FRAIS D'ADMINISTRATION - NET

	1996	1995
Traitements et autres rémunérations (note 13)	24 745	22 511
Services de transport et de communication	1 524	1 772
Services professionnels, administratifs et autres	2 508	3 405
Entretien et réparations	116	128
Loyers	3 198	3 439
Fournitures et approvisionnements	361	720
Matériel et équipement	639	591
Subventions diverses	153	185
Autres dépenses	129	6
Amortissement - développement de systèmes informatiques	230	-
	<u>33 603</u>	<u>32 757</u>
Recouvrement de frais	<u>3 531</u>	<u>199</u>
	<u>30 072</u>	<u>32 558</u>
Frais imputés		
Au développement de systèmes informatiques	600	1 150
Au coût des immeubles d'habitation en construction	486	1 123
À la Société de gestion immobilière SHQ	<u>107</u>	<u>97</u>
	<u>1 193</u>	<u>2 370</u>
	<u>28 879</u>	<u>30 188</u>

5. INTÉRÊTS SUR EMPRUNTS - NET

	1996	1995
Intérêts sur emprunts obligataires	206 627	200 023
Intérêts sur emprunts garantis par hypothèques immobilières	50	53
Intérêts sur emprunts à terme	51	52
Intérêts sur financement temporaire	<u>9 584</u>	<u>23 661</u>
	216 312	223 789
Recouvrement d'intérêts *	<u>840</u>	<u>850</u>
	<u>215 472</u>	<u>222 939</u>
Intérêts imputés		
Au Programme de logement sans but lucratif	176 388	183 429
Au coût des immeubles d'habitation en construction **	110	498
Aux frais d'administration	<u>55</u>	<u>2</u>
	<u>176 553</u>	<u>183 929</u>
	<u>38 919</u>	<u>39 010</u>

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

**Les taux utilisés en 1996 ont varié de 2,96 % à 6,02 % (6,04 % à 8,49 % en 1995).

6. IMMEUBLES D'HABITATION

	1996	1995
Immeubles d'habitation parachevés	2 043 185	2 031 974
Réparations majeures	<u>16 570</u>	<u>11 773</u>
	2 059 755	2 043 747
Amortissement cumulé	<u>91 228</u>	<u>72 275</u>
	1 968 527	1 971 472
Immeubles d'habitation en construction	<u>3 912</u>	<u>11 939</u>
	<u>1 972 439</u>	<u>1 983 411</u>

L'amortissement de l'exercice au montant de 19,0 millions de dollars (1995: 13,6 millions de dollars) est imputé au Programme de logement sans but lucratif.

7. DÉVELOPPEMENT DE SYSTÈMES INFORMATIQUES

	1996	1995
Développement de systèmes informatiques	1 750	1 150
Amortissement cumulé	<u>230</u>	<u>-</u>
	<u>1 520</u>	<u>1 150</u>

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

8. PRÊTS ET INTÉRÊTS COURUS

	1996	1995
Prêts garantis par hypothèques immobilières, 6 7/8 % à 15 1/8 %, remboursables par mensua- lités ou annuités, échéant de 1998 à 2029	492 631	498 484
Prêts non garantis par hypothèques immobilières, 6 7/8 % à 9,42 %, remboursables par mensualités, échéant de 2019 à 2030	12 378	12 574
Prêts garantis par obligations municipales, 6 7/8 % à 9 5/8 %, remboursables par annuités et rachetables par anticipation, échéant de de 1997 à 1999	1 501	2 204
Avances temporaires garanties par une hypothèque immobilière, 2,96 % à 6,02 %, remboursables à demande	1 311	3 257
Autres avances	10 764	7 850
Intérêts courus	<u>8 164</u>	<u>8 331</u>
	<u>526 749</u>	<u>532 700</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:

1997	6 974
1998	7 117
1999	7 621
2000	7 787
2001	8 390

9. EMPRUNTS ET INTÉRÊTS COURUS

	1996	1995
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations, 6 7/8 % à 11 %, remboursables par versements annuels ou semi-annuels et rachetables par anticipation, échéant de 2000 à 2002	1 185 549	842 443
Obligations, 7,60 %, renégociables en 1999, remboursables par versements annuels, échéant de 2019 à 2032	343 345	345 786
Emprunt garanti par hypothèque immobilière, 7 7/8 %, remboursable par versements mensuels, échéant en 2023	643	666
Intérêts courus	<u>42 605</u> <u>1 572 142</u>	<u>42 035</u> <u>1 230 930</u>
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	887 017	1 028 807
Emprunt à terme, 9,24 %, remboursable par versements mensuels, échéant en 1999	552	557
Financement temporaire: institutions financières	36 292	218 654
Intérêts courus	<u>18 679</u> <u>942 540</u> <u>2 514 682</u>	<u>26 245</u> <u>1 274 263</u> <u>2 505 193</u>

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

1997	27 635
1998	29 691
1999	31 371
2000	33 573
2001	36 438

10. PROVISION POUR PERTES SUR GARANTIES DE PRÊTS

	1996	1995
Solde au début	18 503	15 839
Provision de l'exercice	1 096	7 850
Exécution de garanties	(4 420)	(5 186)
Solde à la fin	<u>15 179</u>	<u>18 503</u>

La provision se répartit comme suit:

Programmes:		
Aide à la mise de fonds	8 629	15 609
Stimulation de la rénovation résidentielle	2 191	2 457
Aide au logement populaire	500	250
Rénove	3 539	187
Achat-Rénovation	320	-
	<u>15 179</u>	<u>18 503</u>

II. CRÉDITEURS

	1996	1995
Fournisseurs et retenues sur contrats	3 425	6 125
Bénéficiaires de subventions et divers	<u>22 228</u>	<u>23 192</u>
	<u>25 653</u>	<u>29 317</u>

12. CONTRIBUTION REPORTÉE - GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

	1996	1995
ÉVOLUTION DE L'EXERCICE:		
Contribution (note 3)	263 913	279 136
Moins:		
Contribution afférente à la provision pour pertes sur garanties de prêts (note 10)	<u>1 096</u>	<u>7 850</u>
Contribution nette	262 817	271 286
Encaissements afférents à la contribution nette	<u>228 897</u>	<u>280 718</u>
(Diminution) augmentation de la contribution reportée	(33 920)	9 432
Contribution reportée au début	<u>35 770</u>	<u>26 338</u>
Contribution reportée à la fin	<u><u>1 850</u></u>	<u><u>35 770</u></u>

13. RÉGIMES DE RETRAITE

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

Les contributions de la Société imputées aux résultats de l'exercice et comptabilisées aux frais d'administration s'élèvent à 1,1 million de dollars (1995: 1,1 million de dollars). Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses contributions à titre d'employeur.

14. 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 141 millions de dollars au 31 décembre 1996 (1995: 227 millions de dollars).

La Société garantit, dans le cadre des Programmes de stimulation de la rénovation résidentielle, de Réno et d'Achat-Rénovation, le remboursement des prêts accordés par les institutions financières aux requérants pour des travaux de rénovation; le montant des prêts ainsi garantis totalise 346 millions de dollars au 31 décembre 1996 (1995: 166 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 458 millions de dollars au 31 décembre 1996 (1995: 460 millions de dollars).

La provision pour pertes relative à toutes ces garanties est présentée à la note 10.

Poursuites

Des actions en justice en dommages et intérêts totalisant 31,4 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; en conséquence, aucune provision pour perte n'est comptabilisée.

Annexe I

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

Gestion auprès de la clientèle

Aide au logement social

- 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 locatif privé
- Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées de 57 ans ou plus (Logirente)
- Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif
- Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH - pour les femmes victimes de violence)

Amélioration de l'habitat

Rénovation

- Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL+)¹
- Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction)¹
- Programme de réparations d'urgence (PRU)¹
- Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation)
- Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées
- Programme Rénové
- Programme de Revitalisation des vieux quartiers¹

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

- Offices municipaux d'habitation, SGI-SHQ
- Municipalités de 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

- Municipalités participantes ou mandataires et groupes de ressources techniques
- Municipalités et municipalités régionales de comté (MRC)

- Municipalités et MRC
- Municipalités et MRC
- Municipalités et MRC
- Municipalités et MRC
- Municipalités
- Institutions financières, municipalités et MRC
- Municipalités participantes

- Municipalités et MRC
- Société d'habitation du Québec

- Institutions financières et Société d'habitation du Québec
- Administration régionale Kativik

- Institutions financières, municipalités, MRC et ministère du Revenu du Québec

¹ Ces programmes représentent une autre forme d'aide au logement social car ils rejoignent une majorité de ménages défavorisés.

Les programmes de la SHQ - Tableau de concordance

Rapport annuel	États financiers
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 réserveProgramme de supplément au loyer<ul style="list-style-type: none">- Volet COOP-OSBL- Volet du marché locatif privéProgramme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées de 57 ans ou plus (Logirente)Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratifProgramme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH - pour les femmes victimes de violence)	Aide au logement social <ul style="list-style-type: none">Logement sans but lucratif Sans but lucratif public<ul style="list-style-type: none">- Volet régulier- Volet InuitSans but lucratif privé<ul style="list-style-type: none">- Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratifLogements autochtones urbainsLogements autochtones rurauxSupplément au loyerAllocation-logement en faveur des personnes âgéesAchat-RénovationAmélioration des maisons d'hébergement
Amélioration de l'habitat <p>Rénovation</p> <ul style="list-style-type: none">Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL+)Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction)Programme de réparations d'urgence (PRU)Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation)Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardéesProgramme RénoveProgramme de Revitalisation des vieux quartiers <p>Adaptation</p> <ul style="list-style-type: none">Programme d'adaptation de domicile (PAD - pour les personnes handicapées)Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)	Amélioration de l'habitat <ul style="list-style-type: none">Rénovation d'immeubles locatifsRéparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenuRéparations d'urgenceStimulation de la rénovation résidentielleAide aux propriétaires-occupants de maisons lézardéesRénoveRevitalisation des vieux quartiersAdaptation de domicileLogements adaptés pour aînés autonomes
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)	Accession à la propriété <ul style="list-style-type: none">Aide à la mise de fondsLogement en régions éloignées

Composition typographique: Bleu Outremer

Achévé d'imprimer en juin 1997
sur les presses de l'imprimerie
Le Renouveau inc. à Charlesbourg



Gouvernement du Québec
Société d'habitation
du Québec



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